

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

AVISO No. 411 de fecha once (11) de junio de 2021.

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

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

HACE SABER

Que el día quince (15) de septiembre de 2020, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1700-20 dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CISNEROS ZUÑIGA**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 5.291.568, titular de derecho real de dominio, **GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.234.488 y **PEDRO DANIEL VELASCO BOLAÑOS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.010.943, titulares inscritos en falsa tradición, en razón de la adquisición de un predio requerido para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:





CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



VIGILADO
SuperTransporte

DP-OFC-1700-20

San Juan de Pasto, 15 de septiembre de 2020.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CISNEROS ZUÑIGA.

(Propietario fallecido).

GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA.

(Titular inscrita en falsa tradición).

PEDRO DANIEL VELASCO BOLAÑOS.

(Titular inscrito en falsa tradición).

Predio denominado "NO REGISTRA" y/o "SANTO DOMINGO".

Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.

Departamento de Nariño.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición del predio denominado "NO REGISTRA" y/o "SANTO DOMINGO", ubicado en la Vereda Pilcuán, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral "NO REGISTRA" y Matricula Inmobiliaria número 254-22084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño).

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto número 4165 de 3 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 NIT900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 - Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión,



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-OFC-1700-20

debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, 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 – ANI**, requiere la adquisición del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial No. RUPA-3-0439, cuya copia se anexa, la cual tiene un área total de terreno requerida de **CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (180,00 m²)**, junto con las construcciones anexas, cultivos y/o 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: para el área requerida (49,11 m²) Inicial K 41+945,65 D y Final K 41+951,87 D y para el área remanente (130,89 m²) Inicial K 41+951,87 D y Final K 41+958,64 D, de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **SETENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$70.346.224,79)**, discriminado conforme el informe avalúo No. RUPA-3-0439.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha treinta (30) de octubre de 2019, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor para la RUPA-3-0439.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Ed. Peto 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

44

DP-OFC-1700-20

Treinta (30) 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 el poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables al mismo.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de las exenciones tributarias contempladas 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 No. 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del área de terreno requerida objeto de la presente oferta, se determinó la existencia de una FALSA TRADICIÓN, proveniente de la compraventa de derechos y acciones sucesorales, razón por la cual de existir intención de enajenación voluntaria directa, se hará necesario invocar la figura del saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social, en relación con el área de terreno requerida objeto de la presente oferta formal de compra. Así las cosas, se dirige la presente a los últimos titulares inscritos en falsa tradición en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., o contactar a nuestro Abogado del Área Jurídico Predial DANIEL FERNANDO ERASO MERA en el teléfono 3165394325, o al correo electrónico dferaso@uniondelsur.co

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, Portafolio



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

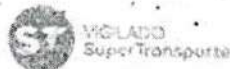


www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

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



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



DP-OFC-1700-20

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.

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

**GERMÁN DE
LA TORRE
LOZANO**

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: C. Cisneros.
Proyectó: V. García.



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

Que el día viernes uno (31) de mayo de 2021, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1700-20 de fecha quince (15) de septiembre de 2020, dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CISNEROS ZUÑIGA**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 5.291.568, titular de derecho real de dominio, **GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.234.488 y **PEDRO DANIEL VELASCO BOLAÑOS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.010.943, titulares inscritos en falsa tradición, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1700-20, previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos aquellos eventuales herederos determinados e indeterminados del causante titular inscrito en falsa tradición aludido e interesados en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1700-20 de fecha quince (15) de septiembre de 2020 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL once (11) de junio de 2021 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL ochocho (18) de junio de 2021 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.

Aprobó: E. Obando.
Revisó: N. Cadena. *NC*
Proyectó: C. Cisneros.



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

[illegible]

 Agencia Nacional de Infraestructura		 Rumichaca Pasto		PROYECTO CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO		FICHA PREDIAL ID RUPA-3-0439	
ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS							

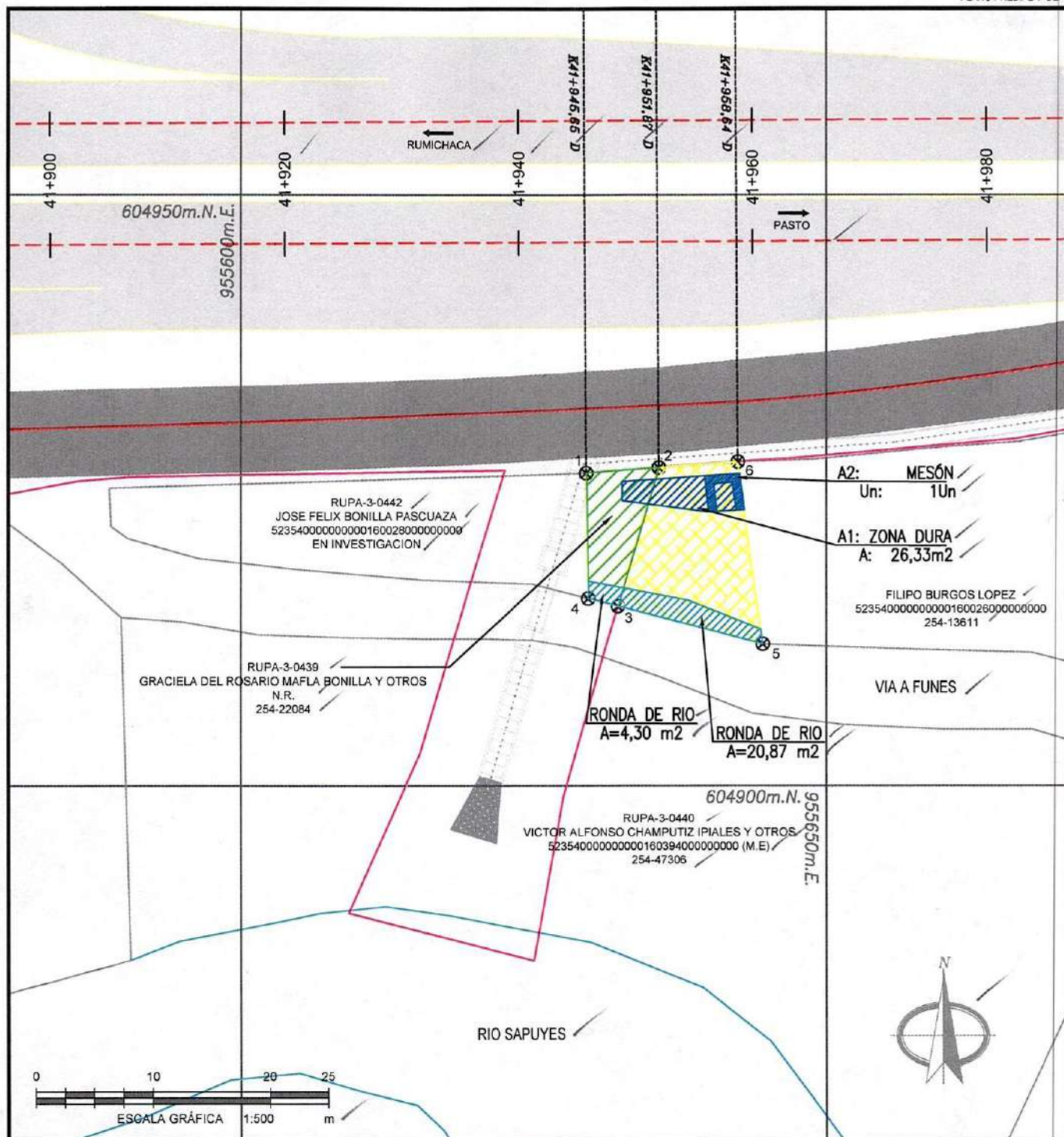
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
LINDERO		COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 49,11 m ² ✓ ABSCISA INICIAL K41+945,65 ✓ ABSCISA FINAL K41+951,87 ✓	NORTE:	VIA PANAMERICANA (1-2) ✓	6,23 m ✓
	SUR:	VICTOR ALFONSO CHAMPUTIZ IPALES Y OTROS, VIA A FUNES AL MEDIO (3-4) ✓	2,63 m ✓
	ORIENTE:	GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA Y OTROS (2-3) ✓	12,24 m ✓
	OCCIDENTE:	JOSE FELIX BONILLA PASCUAZA (4-1) ✓	10,61 m ✓

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
LINDERO		COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REMANENTE 130,89 m ² ✓ ABSCISA INICIAL K41+951,87 ✓ ABSCISA FINAL K41+958,64 ✓	NORTE:	VIA PANAMERICANA (6-2) ✓	6,78 m ✓
	SUR:	VICTOR ALFONSO CHAMPUTIZ IPALES Y OTROS, VIA A FUNES AL MEDIO (3-5) ✓	12,80 m ✓
	ORIENTE:	FILIPO BURGOS LOPEZ (5-6) ✓	15,56 m ✓
	OCCIDENTE:	GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA Y OTROS (2-3) ✓	12,24 m ✓

OK
[Signature]

		FICHA PREDIAL	
		PROYECTO	RUPA-3-0439
		RUMICHACA - PASTO	
		ANEXO FICHA PREDIAL: ABCISAS	

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Margen	Longitud Efectiva
AREA REQUERIDA	K41+945,65	K41+951,87	D	0,00
AREA REMANENTE	K41+951,87	K41+958,64	D	0,00
Longitud Efectiva Total				0,00



PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION:

SEPTIEMBRE DE 2019



Rumichaca
Pasto

DISEÑO Y CALCULO:

CONSORCIO
SH

PROPIETARIO:

GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA
BONILLA Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA
EJE DE VÍA PROYECTADA
EJE DE VÍA EXISTENTE
BERMA PROYECTADA
CALZADA VÍA EXISTENTE
CALZADA VÍA PROYECTADA
LINEA DE CHARLANES
CONSTRUCCIONES EXISTENTES
CUERPOS DE AGUA

LINEA DE COMPRA
AREA REQUERIDA
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
AREA REMANENTE
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
ÁRBOL
CERCA
LINDERO
CULTIVOS



CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
49,11 m²	180,00 m²	0,00 m²	130,89 m²

FECHA ELAB.:

SEPTIEMBRE DE 2019

ESCALA:

1:500

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

IMUES - NARIÑO

No. CATASTRAL

NO REGISTRA

FICHA GRAFICA No.

RUPA-3-0439

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-3-0439.dwg

OK!
#1

COORDENADAS AREA REQUERIDA ✓			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1 ✓	604926.43	955629.48	6.23
2 ✓	604926.88	955635.70	
3 ✓	604915.15	955632.19	12.24
4 ✓	604915.81	955629.64	2.63
1 ✓	604926.43	955629.48	10.61
AREA REQUERIDA (m2):			49.11 ✓

COORDENADAS AREA REMANENTE			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
2 ✓	604926.88	955635.70	12.24
3 ✓	604915.15	955632.19	
5 ✓	604911.95	955644.58	12.80
6 ✓	604927.37	955642.46	15.56
2 ✓	604926.88	955635.70	6.78
AREA REMANENTE (m2):			130.89 ✓

PROYECTO RUMICHACA - PASTO ✓		REVISION: SEPTIEMBRE DE 2019 ✓	
  		CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA  LINEA DE COMPRA  EJE DE VÍA PROYECTADA  AREA REQUERIDA  EJE DE VÍA EXISTENTE  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA  BERMA PROYECTADA  AREA REMANENTE  CALZADA VÍA EXISTENTE  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  CALZADA VÍA PROYECTADA  ÁRBOL  LINEA DE CHARLANES  CERCA  CONSTRUCCIONES EXISTENTES  LINDERO  CUERPOS DE AGUA  CULTIVOS 	
DISEÑO Y CÁLCULO: 		PROPIETARIO: GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA Y OTROS ✓	
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: SEPTIEMBRE DE 2019 ✓ ESCALA: N/A ✓	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3 ✓ MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES - NARIÑO ✓
AREA REQUERIDA: 49,11 m² ✓	AREA TOTAL: 180,00 m² ✓	AREA CONST: 0,00 m² ✓	AREA REMANENTE: 130,89 m² ✓
No. CATASTRAL: NO REGISTRA ✓		FICHA GRAFICA No. RUPA-3-0439 ✓ NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0439.dwg ✓	

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: 3-0439 ✓
RADICACION AVALUO No. 2019-10-30 – 1443
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR ✓
DIRECCION: SANTO DOMINGO ✓
VEREDA: PILCUAN ✓
MUNICIPIO: IMUES ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIO: GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA
Y OTROS. ✓

SAN JUAN DE PASTO, OCTUBRE DEL 2019 ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



TABLA DE CONTENIDO

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

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO

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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 04 / 10 / 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Urbano ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño ✓
- 1.6. MUNICIPIO
Imués ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pilcuán ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Santo Domingo ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 41+945,65 ✓
ABSCISA FINAL: Km 41+951,87 ✓
MARGEN: Derecha ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓
- ABSCISADO DE AREA REMANENTE
ABSCISA INICIAL: Km 41+951,87 ✓
ABSCISA FINAL: Km 41+958,64 ✓
MARGEN: Derecha ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓

AVALUO RUPA-3-0439

2

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote no construido o Edificado ✓

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Artículo 53". Adoptar y establecer la PROPUESTA DE USO DE SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

SECTOR: Urbano.

Uso Principal: De Protección.

Usos compatibles: Ninguno.

Usos Condicionado: Ninguno.

Usos prohibidos: Comercio bajo impacto (C.B.I); Industria domestica artesanal (I.D.A); Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I); Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I); Comercio mediano impacto (C.M.I); Comercio alto impacto urbanístico y ambiental (C.A.I); Industria de mediano impacto ambiental (I.M); Industria de alto impacto ambiental (I.A.I.A); Institucional de alto impacto (U.I.A.I). ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: No Registra.

Área de Terreno: Sin Información.

Áreas de Construcción: Sin Información.

Avalúo Catastral: Sin Información. ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

16 de octubre de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

30 de octubre de 2019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-3-0439.
- Certificado de Libertad y tradición No. 254-22084.
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Escritura Pública No. 638 del 13 de julio de 1.968 de la Notaría Segunda de Ipiales.
- Certificado de Norma de Usos de Suelo.
- Registro fotográfico.

AVALUO RUPA-3-0439

3

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO:
Graciela del Rosario Mafla Bonilla y otros. ✓ /
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 638 del 13 de julio de 1.968 de la Notaría Segunda de Ipiales.
Escritura Pública No. 883 del 30 de agosto de 1991 de la Notaría Segunda de Túquerres. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254-22084. ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:
- NORTE: Corregimiento del Pedregal.
SUR: Cabecera municipal de Iles
ORIENTE: Municipio de Funes
OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco.
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

AVALUO RUPA-3-0439

4

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 -2190 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Asociación Pilcuán (PI)

FASE PIcd, PIde, PIde1, PIde2, PIe2

Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de color pardo muy oscuro y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación.

Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.

SUELOS DE ALTIPLANICIE EN CLIMA MEDIO Y SECO

Consociación Typic Haplustolls. Símbolos ARBb, ARBc

Esta unidad representa el tipo de relieve de mesas moderadamente disectadas, dentro del paisaje de altiplanicie. Comprenden áreas de poca extensión, localizadas en los municipios de Guaitarilla, Consacá, Yacuanquer, Imués, Fúnes y Tangua, en los corregimientos de Cariaco, Alex, El Cabuyo, el Pedregal, Chapacual, Guapuscal, Pilcuán y Tapialquer, en sectores aledaños a los ríos Guáitara, Téllez y la quebrada Tasnaque. El clima es medio seco, con alturas entre 1800 y 2000 metros sobre el nivel del mar, con temperaturas de 18° a 24° C y precipitaciones de 500 a 1000 mm anuales.

El relieve varía de ligeramente inclinado a moderadamente inclinado, con pendientes entre 3% y 12%, medias a largas rectilíneas.

Son suelos desarrollados a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados y se caracterizan por ser moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca y/o material compactado, bien drenados, grupo textural francoso fino a francoso grueso y de fertilidad alta.

La vegetación natural ha sido talada y reemplazada por cultivos como maíz, frijol, caña de azúcar y pastos.

La unidad la integran en un 50% los suelos Typic Haplustolls; un 35% los suelos Cumulic Haplustolls y un 15% los suelos Typic Argiustolls, con fases por pendientes delimitadas en las siguientes unidades:

ARBb: Fase, ligeramente inclinada

ARBc: Fase, moderadamente inclinada

Las unidades cartográficas ARBb y ARBc corresponden a la subclase IIIsc6 por capacidad de uso.

Suelos Typic Haplustolls (perfil NA-205)

Estos suelos se presentan en los bancos de mesas de la altiplanicie, son moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso fino, se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-B-C. El horizonte AP es grueso de 47 cm de espesor, colores pardo grisáceo muy oscuro y negro, texturas francas y francas arcillosas y estructuradas en bloques angulares y subangulares, gruesas, medianas y finas, débiles y moderadas. Posteriormente se presenta un Bw de color gris muy oscuro y pardo, textura franca y estructura en bloques subangulares, gruesa, mediana y fina, débil; el cual descansa sobre un C, de color pardo amarillento y textura franca.

Químicamente son suelos moderadamente ácidos en superficie y ligeramente ácidos en profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, medianos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta.

Las escasas y mal distribuidas lluvias y la moderada profundidad efectiva son los factores limitantes para el uso y manejo de estas tierras.

Suelos Cumulic Haplustolls (perfil NA-207)

Estos suelos ocupan la posición de banco de las mesas de la altiplanicie; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son moderadamente profundos limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso grueso sobre francoso fino.

AVALUO RUPA-3-0439

6

Morfológicamente presentan perfiles de tipo AC. El horizonte A, es muy grueso, de 70 cm de espesor, conformado por varias capas de colores pardo oscuro, gris muy oscuro y negro en profundidad, texturas francas y estructura granular en superficie y en bloques subangulares fina y media, moderada en profundidad; el cual descansa sobre un C, de color pardo grisáceo muy oscuro y textura franco arenosa pedregosa.

Químicamente son suelos fuertemente ácidos en superficie y moderadamente ácidos a neutros en profundidad, de alta capacidad catiónica de cambio, saturación de bases, contenidos de calcio, magnesio, potasio y materia orgánica; fertilidad alta y medianos contenidos de fósforo aprovechable en superficie.

Las escasas lluvias constituyen el principal limitante para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Typic Argiustolls (perfil Ns-17)

Son suelos que ocupan la posición de bancos de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie y representan la inclusión de la unidad, son moderadamente profundos, limitados por material compactado, bien drenados y de grupo textural francoso grueso, se han originado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

El perfil modal es de tipo A-B-C. el horizonte Ap presenta de 20 a 25 cm de espesor, color pardo muy oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares fina, débil; el horizonte argílico Bt, de acumulación de arcilla iluvial, tiene color negro y gris muy oscuro con manchas pardo grisáceas, desarrollo en cutanes, texturas franca y franco arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil; el horizonte C, es de color pardo muy pálido con manchas negras y de textura franca, que yace sobre un Cr, de material de toba compactado.

Son suelos moderadamente ácidos en el primer horizonte y ligeramente ácidos a moderadamente alcalinos con la profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de potasio, magnesio y calcio, altos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta.

Los principales limitantes para el uso y manejo son las escasas y mal distribuidas lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo

Clase III

Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser

AVALUO RUPA-3-0439

7

utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad.

En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.

Subclase III sc6

Ocupa la posición de las mesas de la altiplanicie de clima medio seco. Forman parte de esta unidad los suelos Typic Haplustolls, Cumulic Haplustolls y Typic Argiustolls (ArBb, ArBc).

Estos suelos presentan relieve ligeramente inclinado con pendientes 3-7% y moderadamente inclinado, con pendientes 7-12%, son moderadamente profundos, de texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, moderada a ligeramente ácidos, fertilidad alta, alta saturación de bases, alto contenido de materia orgánica y bajo contenido de fósforo.

Los principales limitantes moderados para el uso son las escasas y mala distribución de Lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

Actualmente se utilizan en cultivos de subsistencia maíz, frijol y cultivos transitorios comerciales semi tecnificados como caña de azúcar, frijol, maíz, aprovechando las escasas lluvias de abril y mayo en el primer semestre y septiembre y octubre en el segundo; en menor porcentaje estas tierras, se encuentran en pastos naturales, con ganadería extensiva.

Son tierras recomendadas para cultivos como plátano, maíz, piña, frutales, cítricos y pastos resistentes a las sequías.

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

AVALUO RUPA-3-0439

8

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto veredal, recolección de Basuras y telefonía celular. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

La Vereda Pilcuán cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués. ✓

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Imués y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente. ✓

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004. El predio de propiedad de Graciela del Rosario Mafla Bonilla y otros, identificado con CC N° 27.234.488 y otros, Adoptar y establecer la PROPUESTA DE USO DE SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

SECTOR: Urbano.

Uso Principal: De Protección.

Usos compatibles: Ninguno. ✓

Usos Condicionado: Ninguno.

Usos prohibidos: Comercio bajo impacto (C.B.I); Industria domestica artesanal (I.D.A); Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I); Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I); Comercio mediano impacto (C.M.I); Comercio alto impacto urbanístico y ambiental (C.A.I); Industria de mediano impacto ambiental (I.M); Industria de alto impacto ambiental (I.A.I.A); Institucional de alto impacto (U.I.A.I). ✓

AVALUO RUPA-3-0439

9

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pilcuán del municipio de Imués; AREA REQUERIDA iniciando en la abscisa K41+945,65 y terminando con la abscisa K41+951,87 sobre la margen derecha, AREA REMANENTE iniciando en la abscisa K41+951,87 y terminando con la abscisa K41+958,64 sobre la margen derecha; tramo Pilcuán – EL Pedregal.

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

Área total del terreno: 180,00 m²

Área requerida: 49,11 m²

Área remanente: 130,89 m²

Área sobrante: 0,00 m²

Área total requerida: 180,00 m²

Observaciones:

El predio objeto de estudio tiene una zona de protección de cuerpo de agua de 25,17 m² discriminados en 4,30 m² para el área requerida y 20,87 m² para el área remanente según lo determina el Decreto 2811 de 1974 y sus decretos reglamentarios.

Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 638 del 13 de julio de 1.968 de la Notaría Segunda de Ipiales, para SANTO DOMINGO son los siguientes:

ORIENTE, con las propiedades de Esperanza Bonilla; NORTE, con la carretera Panamericana; OCCIDENTE, con propiedades de Segundo Roque, muro de piedra por medio y SUR, con carretera que de Pilcuán conduce al Municipio de Funes.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial No. RUPA-3-0427 A y son los siguientes:

AREA REQUERIDA: 49,11 m²

Norte: En longitud de 6,23 m con vía Panamericana (1-2).

Sur: En longitud de 2,63 m con Víctor Alfonso Champutiz Ipiales y otros, Vía a Funes al Medio (3-4).



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



10

AVALUO RUPA-3-0439

Oriente: En longitud de 12,24 m con Graciela del Rosario Mafía Bonilla y otros (2-3). ✓

Occidente: En longitud de 10,61 m con José Félix Bonilla Pascuaza (4-1). ✓

AREA REMANENTE: 130,89 m²

Norte: En longitud de 6,78 m con vía Panamericana (6-2). ✓

Sur: En longitud de 12,80 m con Víctor Alfonso Champutiz Ipiales y otros, vía a Fúnes al medio (3-5). ✓

Oriente: En longitud de 15,56 m con Filipo Burgos López (5-6). ✓

Occidente: En longitud de 12,24 m con Graciela del Rosario Mafía Bonilla y otros (2-3). ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

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

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil. (Actualmente Inactivos).

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25% ondulada	Lote no construido o Edificado	Protección
2	8-25% ondulada	Zona de Protección por cuerpo de Agua	Protección

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
ZONA DURA	En concreto 0,15 de espesor	26,33	M2	15	Bueno a Regular

AVALUO RUPA-3-0439

11

MESON	En ladrillo y concreto, pañetado y pintado. Largo=7,75 mt; ancho=0,70mt y alto = 0,80 mt.	1	UND	15	Regular
-------	---	---	-----	----	---------

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cantidad	Unidad
Palma pie de elefante	Buen estado fitosanitario	3	Und
Higuerilla	Buen estado fitosanitario	3	Und

7. METODOS VALUATORIOS

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

"ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

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

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

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

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



12

AVALUO RUPA-3-0439

aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

AVALUO RUPA-3-0439

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

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

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

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

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

$$\text{ECUACIÓN APLICADA V.A.} = T[(P \times V) - C] - D$$

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

D = Demérito (depreciación) % = $(D = \frac{V.A. - V.U.}{V.U.} \times 100)$ E.C.)

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0439

14

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos **24** ofertas que relacionamos a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0439

15

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	Barrio Porvenir Pilcuan lles	\$ 90.000.000	240	N.A.	Uso suelo Rural Conjunto Campestre	victor Aguirre	316 463 6637
2	CASA	Remansos del Porvenir - lles	\$ 240.000.000	231	120	Uso suelo Rural Condominio con todos los servicios comunales	Luis Potosi	312 825 3085
3	LOTE	Pilcuan La Recta	\$ 140.000.000	202	N.A.	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado esquinero	Arturo Ibarra	318 480 3656
4	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	170	200	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado	Carlos Garzon	315 522 9822
5	Lote	Pilcuan La Recta	\$ 360.000.000	1.460	N.A.	Uso suelo Urbano	Ana de Huertas	310 894 2189
6	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 250.000.000	300	81	Uso suelo Urbano	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 95.000.000	72	50	Uso suelo Urbano Urbanizacion Pilcuan	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	CASA	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230.000.000	210	150	Uso de suelo Urbanizacion Pilcuan	Ali Ortega	300 641 4838
9	LOTE	VDA EL PALMAS	\$ 55.000.000	224	N.A.	Uso suelo Proteccion Frente sobre va a lles, top ondulada	Edgar Burbano	317 308 3698
10	CASA AMARILLA	Pilcuan Viejo	\$ 90.000.000	272	100	Uso suelo proteccion P1 vivienda frente a via Panamericana	Miguel Angel	321 242 9144
11	CASA	Pilcuan La Recta atrás Escuela	\$ 280.000.000	160	200	Uso suelo Urbano	Particular	315 522 9822
12	LOTE	Pilcuan Viejo	\$ 696.000.000	1740	N.A.	Uso suelo Urbano Entrada antigua via lles	Alexander Moran	3148722234
13	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 38.000.000	78	N.A.	Uso suelo Proteccion Sector consolidado	Henry	312 359 0447
14	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 1.600.000.000	10.500	76	Uso suelo Proteccion lote llega hasta el rio Sapuyes. Propietarios Herederos Sra. Lourdes	Abogado Diego Jaramillo	318 381 8914
15	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 600.000.000	3.000	N.A.	Uso suelo Proteccion	Janeth Dejgado	300 687 5475
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	\$ 40.000.000	100	N.A.	Uso suelo Proteccion Mismo Ingreso Bañeario el Palmar, areas y comunes incluye alcantarillado	Alfonso Estrella	315 528 2131 - 317 681 8256 - 312 815 1667
17	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 45.000.000	300	N.A.	Uso suelo Proteccion	Jose Fernando Fuertes	315 310 3498
18	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 75.000.000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
19	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 80.000.000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
20	LOTE	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 90.000.000	254.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Frente sobre va condominio + alcantarillado	Juan Carlos Bustos	316 293 1003
21	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 60.000.000	224.00	N.A.	Uso suelo Proteccion	Zaira	316 405 4005 - 318 258 7005
22	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 25.000.000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Alirio Burbano	3104190746
23	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 30.000.000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Letrero En Condominio	3168347261
24	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 25.000.000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Luis Potosi	3128253085

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0439

16

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VR. TERRENO M2	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VR. CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Barrio Porvenir Pilcuan Iles	\$ 90.000.000	2,00%	\$ 88.200.000	240,00	\$ 367.500,00	N.A.	0	Sobre Via Vehicular- Uso de suelo de Recuperación	victor Aguirre	3164636637
2	Remansos del Porvenir - Iles	\$ 240.000.000	15,00%	\$ 204.000.000	231,00	\$ 415.584,42	120	108.000.000	Sobre via vehicular- Uso de suelo de Recuperación	Luis Potosi	3128253085
4	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	5,00%	\$ 266.000.000	170,00	\$ 400.000,00	220	198.000.000	Casa Conjunto Cerrado - Uso de suelo de Recuperación	Carlos Garzon	3155229622

PARA TERRENO USO PROTECCION (RONDA HIDRICA)

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
14	Pilcuan Via a funes	\$ 1.600.000.000	5%	\$ 1.520.000.000	10.500	\$ 138.609,52	76	64.600.000	Uso suelo Proteccion	Diego Jaramillo	318 381 6914
17	Pilcuan Via a funes	\$ 45.000.000	5%	\$ 42.750.000	300	\$ 142.500,00	N.A.		Uso suelo Proteccion	J. Fernando Fuentes	315 310 3498

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

PARA EL SUELO DE PROTECCION (RONDA HIDRICA).

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

1. Se trata de un área integrante de un predio de mayor extensión.
2. Por su ubicación se determina como área de protección por cuerpo de agua (ronda hídrica).
3. Cuenta con posibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, la telefonía móvil se sirve de la red celular (Actualmente Inactivos).
4. No tiene frente directo sobre la vía Panamericana.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0439

17

NOMBRE	R.A.A. No.	PROFESIÓN	TELEFONO / CELULAR	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Arq. Mario Ordoñez	12.992.792 - AVAL	Perito SCA	3156584525	\$ 142.000,00
Maria Fernanda Arteaga Rodriguez	1.085.264.954- AVAL	Perito Igac	3146427848	\$ 138.000,00
Edwin Chingual vargas	12.967.253- AVAL	Perito SCA	3155821796	\$ 140.000,00
Carmen Amelia Martinez Hurtado	30.739.831- AVAL	Perito RNA	3128537636	\$ 145.000,00
Piedad Burgos	30.737915- AVAL	Perito RNA	3155805063	\$ 135.000,00
PROMEDIO				\$ 140.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 3.807,89
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,72% ✓
LIMITE SUPERIOR				\$ 143.807,89
LIMITE INFERIOR				\$ 136.192,11

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado como apoyo para la determinación del valor la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas ni transacciones sobre predios similares que permitieran la aplicación de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9º de la Resolución 620 de 2.008.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Barrio Porvenir Pilcuan lles	367.500,00
2	Remansos del Porvenir - lles	415.584,42
4	Pilcuan La Recta	400.000,00
PROMEDIO		\$ 394.361,47
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 24.533,09
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,22% ✓
LIMITE SUPERIOR		\$ 418.894,57
LIMITE INFERIOR		\$ 369.828,38

PARA EL SUELO DE PROTECCION (RONDA HIDRICA).

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
14	Pilcuan Vía a funes	\$ 138.609,52
17	Pilcuan Vía a funes	\$ 142.500,00
PROMEDIO		\$ 140.554,76
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 2.750,98
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,96% ✓
LIMITE SUPERIOR		\$ 143.305,74
LIMITE INFERIOR		\$ 137.803,78

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró pocos lotes en oferta con similares características del área valorada. El valor de mercado es coincidente con la consulta realizada a los expertos Avaluadores por lo tanto los valores obtenidos se consideran válidos.

Por lo tanto, la metodología usada para determinar el valor del terreno arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es el **PROMEDIO de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO CON 47/100 PESOS (\$ 394.361,47)** ✓ por metro cuadrado y para el área ~~AFFECTADA POR PROTECCION (Ronda de río) es el LIMITE INFERIOR~~ X obtenido en la investigación realizada equivalente a **CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 140.550,00)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No Aplica.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0439

19

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
Zona Dura	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 144.243,12	\$ 28.899,79	\$ 115.343,33	\$ 115.343,00 ✓
Mesón	15	70	21,43%	3	28,76%	\$ 3.142.190,36	\$ 903.547,03	\$ 2.238.643,33	\$ 2.238.643,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Palma pie de Elefante	3	Und	Produccion	Tipo B	\$ 126.000,00	\$ 378.000,00
Higuerilla	3	Und	Produccion	Tipo B	\$ 31.550,00	\$ 94.650,00
						\$ 472.650,00 ✓

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en Sector Urbano de la Vereda Pilcuán del municipio de Imués, sobre la vía Panamericana Pasto – Ipiales.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0439

20

- Es un sector donde predomina la vivienda de descanso debido a que cuenta con clima agradable para veraneo, con presencia de vivienda campesina y pequeñas parcelas dedicadas a actividades de pancoger.
- Debido a su ubicación frente a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal, recolección de basuras, energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.
- Una vez realizada la consulta a expertos Avaluadores, conocedores del bien inmueble objeto de valuación, quienes fueron informados en debida forma de las características particulares en cuanto: i) área, ii) uso; iii) ubicación; iv) topografía, para la determinación del valor, concluyeron al unísono 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 Imues, 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.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- De acuerdo a la ficha, el predio en particular tiene un área total de 180,00 m², y el área requerida por la concesión es total.
- Es un predio Urbano con frente sobre la vía Panamericana y frente sobre la vía a Fúnes, cuyo uso actual es lote sin desarrollar.
- El predio por su ubicación sobre la vía Panamericana, margen derecha sentido Pilcuán Pedregal, tiene buen acceso al transporte público y fácil acceso a centros poblados cercanos.
- El predio de tipo ESQUINERO tiene topografía ondulada y presenta forma de un polígono irregular.
- Cuenta con servicio de agua de acueducto regional y energía eléctrica.
- El predio presenta un área de protección por cuerpo de agua de 25,17 M² y afectación total del predio por USO PROTECCION (P2).

AVALUO RUPA-3-0439

21

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno Urbano de Protección	M²	154,83	\$ 394.370,00	\$ 61.060.307,10
Terreno Cuerpo de Agua	M²	25,17	\$ 140.550,00	\$ 3.537.643,50
Subtotal Terreno				\$ 64.597.950,60
ANEXOS				
Zona Dura	M²	26,33	\$ 115.343,00	\$ 3.036.981,19
Meson	Und	1,00	\$ 2.238.643,00	\$ 2.238.643,00
Subtotal Anexos				\$ 5.275.624,19
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Glb	1,00	\$ 472.650,00	\$ 472.650,00
Subtotal Especies Vegetales				\$ 472.650,00
VALOR TOTAL				\$ 70.346.224,79 ✓

SON: SETENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO CON 79/100 PESOS M/CTE. (\$ 70.346.224,79) ✓

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0439

22

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

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el 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.

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

ARQUITECTA MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA

ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

RAA AVAL - No. 59813831

R.A.A. No. AVAL-1085296272

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

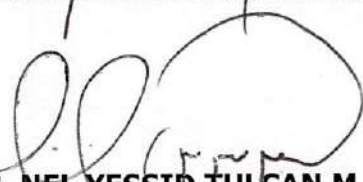
23

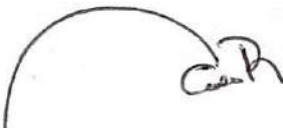
AVALUO RUPA-3-0439

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE


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


ING. NEL YESSID TULCAN M.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
RAA No. AVAL 1085296272
Recursos Naturales y suelos de protección.


ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12960418
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales – Maquinaria y Equipo
DIRECTOR EJECUTIVO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0439

ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico.

Anexo técnico- Presupuestos

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

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

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

- i) Visitar el inmueble objeto de adquisición, con el propósito de cotejar la información entregada en el encargo valuatorio, para lo cual el concesionario previamente debe solicitar al beneficiario, la documentación pertinente para efectos de determinar los valores a compensar y/o indemnizar.
- ii) Verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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

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

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

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

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

• **CONCEPTOS GENERALES.**

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

- I. **LUCRO CESANTE.** Dinero, ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses; bajo esta perspectiva podemos considerar al lucro cesante como los emolumentos que se pierden, cesan con ocasión del proyecto de modernización vial.
- II. **DAÑO EMERGENTE.** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa, el cual será determinado para cada caso en particular, dependiendo del grado de afectación. El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a	\$ -
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 Adecuación de áreas remanentes	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ -

NOTA 1: La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.

NOTA 2: El municipio de Imués 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 contemplan costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

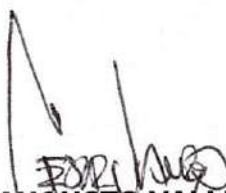
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

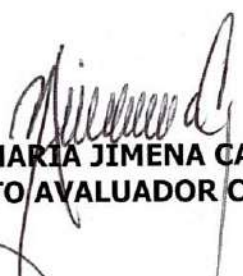


5

RUPA 3-0439

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$70.346.224,79 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$70.346.224,79 ✓
SON: SETENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO CON 79/100 PESOS M/CTE. (\$ 70.346.224,79) ✓	


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F.
DIRECTOR EJECUTIVO


ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


2006 ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

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

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

6. Impuesto predial:

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el 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%".

A continuación, se presenta el apartado de cálculos que se adelantó para la estimación de la indemnización por Impuesto predial:

PREDIO	RUPA-3-0439
AVALUO CATASTRAL	\$ -
IMPUESTO PREDIAL - TASA 8 X 1000	\$ -
TRIMESTRE	4o Trimestre: del 1o de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0%
INDEMNIZACION POR IMPUESTO PREDIAL.	\$ -



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



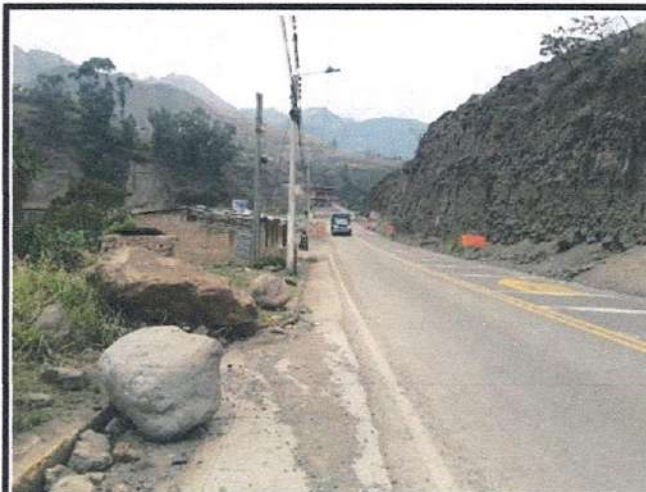
FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 3-0439
PROPIETARIO: GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



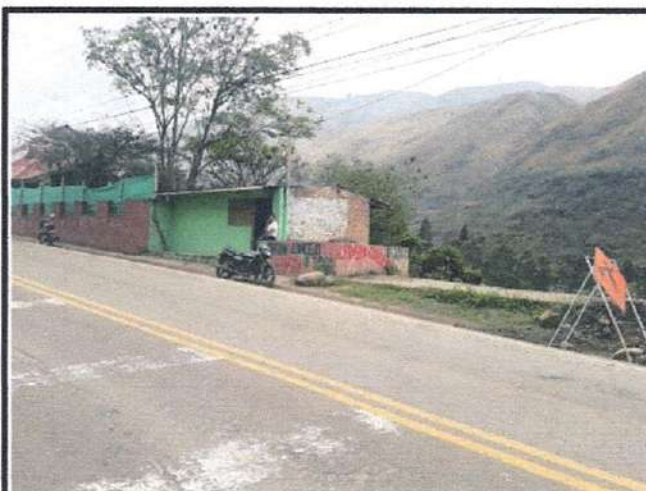
VISTA DEL SECTOR VIA PANAMERICANA



VISTA DEL SECTOR



VISTA SECTOR VIA A FUNES



FRENTE PREDIO SOBRE VIA PANAMERICANA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 3-0439
PROPIETARIO: GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



VIA PANAMERICANA Y VIA A FUNES



VISTA PREDIO SOBRE PANAMERICANA



MESON



ZONA DURA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO

AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL

CONCESION "RUMICHACA - PASTO".

RUPA 3-0439

PROPIETARIO: GRACIELA DEL ROSARIO MAFLA BONILLA Y OTROS

MUNICIPIO DE IMUES



VISTA GENERAL



PALMA PIE DE ELEFANTE



HIGUERILLA



VISTA PREDIO VIA A FUNES

Nombre NATIVAS	DESARROLLO		TIPO C		PRODUCCION		DECADENCIA	
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B
AGUAMUCA	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00
ALBARRACIN (ALBARESNIA)	\$ 20,900.00	\$ 12,300.00	\$ 6,150.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 20,500.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
ALTIMISA - MARCO - ALTIMISA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
ARBOL DE ADOROTE	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 1,150.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
ARBOL DE HOJA DE CUCHARA - ARBOL DE CUCHARA	\$ 19,800.00	\$ 11,900.00	\$ 5,950.00	\$ 66,000.00	\$ 39,600.00	\$ 19,800.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00
ARBOL DE ROSA (PLANTA DE ROSA) ROSA SILVESTRE	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
ARBOL DE PALO DE LEON	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00
ARBOL TINTO	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 9,500.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
ARBOL DE DUMAS	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 3,100.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
ARNALUJO	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
PLANTA O BEJICO DE SANTA MARIA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
BERENA (O)	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 1,150.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
BORRACHERO	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
BOSQUES NATIVOS (m2)	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00
BOTON DE ORO - FLOK DE ORO - LLUVIA DE ORO - ROTONCILLO	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 2,950.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00
CACTUS - NOPAL	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 3,100.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
CACTUS BARBAS DE ABUELO	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 3,100.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
CANABULLO	\$ 2,350.00	\$ 1,350.00	\$ 750.00	\$ 8,500.00	\$ 5,100.00	\$ 2,350.00	\$ 4,250.00	\$ 2,350.00
CARCANO	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 1,450.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00
CARIZO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
CASPE - CASPI	\$ 15,600.00	\$ 9,350.00	\$ 4,700.00	\$ 52,000.00	\$ 31,200.00	\$ 15,600.00	\$ 26,000.00	\$ 15,600.00
CENECIO	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
CERCA VIVA (ESPECIES NATIVAS ML)	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
CHAGUAR - BROMELIA - OCHICHES	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00
CHAMAN	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
CHAMICO	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
CHAPAN	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 1,150.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
CHARMUELAN - CHAMALEON	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 6,150.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 20,500.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CHAUCHILLA	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 9,500.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
CHICALA	\$ 24,300.00	\$ 14,600.00	\$ 7,300.00	\$ 81,000.00	\$ 48,600.00	\$ 24,300.00	\$ 40,500.00	\$ 24,300.00
CHILCA	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 6,150.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 20,500.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CHICHAGUA	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 6,150.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 20,500.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CHIPALLA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
CHUCHUM	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 13,850.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00
CHUNCHURRO	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
CHUPAYA	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
COLLA - COYA	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 6,150.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 20,500.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CONGONA - CONGORA	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
CUERO DE SAPO	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
CUJACA	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 6,150.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 20,500.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CUJE	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
ESCOBILLA - TROMPETILLA	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
ESPECIES NATIVAS	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
ESPECIES NATIVAS - ARBUSTOS Y BOSQUES NATURALES (m2)	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00
ESPINA	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
ESPINO (ESPINO BLANCO)	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 9,500.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
FLOPONDIO (GUANTO BLANCO)	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
FRAILLEON	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
FRAILLEON BEJICO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
FRAILLEON BLANCO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
GUAIACO	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 3,100.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
GUANICA (O)	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
GUARANGO	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 9,500.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
GUARANO	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 1,150.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
GUAYABILLO (A)	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
FLOR DE SAPO HERBA DE SAPO	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
FRUJO DE MONTE	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 900.00	\$ 550.00	\$ 250.00	\$ 450.00	\$ 250.00
HERBA SANTA	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
HIGUERILLA	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00	\$ 52,600.00	\$ 31,550.00	\$ 15,800.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00
JAMILICABA	\$ 3,750.00	\$ 2,250.00	\$ 1,150.00	\$ 12,500.00	\$ 7,500.00	\$ 3,750.00	\$ 6,250.00	\$ 3,750.00

[Handwritten signature]

Nombre Ornamentales	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
HELECHON CHINO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 8,350.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
HIGUERON (HIGO)	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 3,500.00	\$ 13,900.00
HOJA ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
HOJA ROTA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
HORTENCIA	\$ 2,400.00	\$ 1,450.00	\$ 700.00	\$ 8,000.00	\$ 4,800.00	\$ 2,400.00	\$ 4,000.00	\$ 2,400.00	\$ 1,200.00
IRACA	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 2,950.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00
JAZMIN	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
JAZMIN DE CERO	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
JAZMIN (DE CIELO)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
JAZMIN (DE NOCHE)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LENGUA DE GATO	\$ 3,900.00	\$ 2,350.00	\$ 1,150.00	\$ 13,000.00	\$ 7,800.00	\$ 3,900.00	\$ 6,500.00	\$ 3,900.00	\$ 1,950.00
LENGUA DE SUEGRA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
LIBRAL	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
LIPON SWINGLEA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LIRIO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
LLAMA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
LOMARADA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 13,850.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
LOBELA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MAGNOLIA	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
MANO DE DIOS	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONSTERA	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 2,950.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00
MANTO DE MARIA - MANTO VIRGEN	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MARGARITA NATIVA	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 12,300.00	\$ 7,400.00	\$ 3,700.00	\$ 6,150.00	\$ 3,700.00	\$ 1,850.00
MANZANITA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MAYORQUIN	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
MIAMI	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MIRRA	\$ 26,400.00	\$ 15,850.00	\$ 7,900.00	\$ 88,000.00	\$ 52,800.00	\$ 26,400.00	\$ 44,000.00	\$ 26,400.00	\$ 13,200.00
MORADA (O) FLOR MORADA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
NARCISO	\$ 3,950.00	\$ 2,350.00	\$ 1,200.00	\$ 13,200.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00	\$ 6,600.00	\$ 3,950.00	\$ 2,000.00
OREJA DE ALCE	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
ORQUIDEA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ORQUIDEA PLATANILLO	\$ 54,000.00	\$ 32,400.00	\$ 16,200.00	\$ 180,000.00	\$ 108,000.00	\$ 54,000.00	\$ 90,000.00	\$ 54,000.00	\$ 27,000.00
PALMA - PALMILLA - PALMERA	\$ 54,000.00	\$ 32,400.00	\$ 16,200.00	\$ 180,000.00	\$ 108,000.00	\$ 54,000.00	\$ 90,000.00	\$ 54,000.00	\$ 27,000.00
PALMA - PALMERA DATILES	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA COLA DE GANZO	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA (ARBOLE DE LA FELICIDAD)	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA BISMARCKIA	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA JARDIN - ORNAMENTAL - PALMITA (O) - ORNAMENTAL	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA PIE DE ELEFANTE - PALMA DE ELEFANTE - PALMA DE COCO	\$ 54,000.00	\$ 32,400.00	\$ 16,200.00	\$ 180,000.00	\$ 108,000.00	\$ 54,000.00	\$ 90,000.00	\$ 54,000.00	\$ 27,000.00
PENSAMIENTO	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 1,450.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00
PLANTA NAVIDENA - FLOR DE NAVIDAD - POINSETTIA - POINSETIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
PREMIERA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
PLANTA DE ENSUEÑO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTA DE ESPIGA	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 35,000.00	\$ 21,000.00	\$ 10,500.00	\$ 17,500.00	\$ 10,500.00	\$ 5,250.00
PLANTAS DE IBILAN - IVILAN (IBILAN AZUL)	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTA DE PODER	\$ 4,500.00	\$ 2,700.00	\$ 1,350.00	\$ 15,000.00	\$ 9,000.00	\$ 4,500.00	\$ 7,500.00	\$ 4,500.00	\$ 2,250.00
POMPON (POMPON DE NOVIA)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
PAPITO	\$ 4,500.00	\$ 2,700.00	\$ 1,350.00	\$ 15,000.00	\$ 9,000.00	\$ 4,500.00	\$ 7,500.00	\$ 4,500.00	\$ 2,250.00
PLATANILLO, HELICONIA ROSA - AMARILLA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
QUINDE	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
RESUCITADA (O) - CAYENO	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
ROSA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA NEGRA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA VERDE	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA - ROSA DE ALIANDRIA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
ROSA ALABASTRO	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
RUEDA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
SIEMPRE BELLA	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00	\$ 2,000.00	\$ 1,250.00	\$ 650.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00
SIEMPRE VIVA	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
TILIA	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 12,300.00	\$ 7,400.00	\$ 3,700.00	\$ 6,150.00	\$ 3,700.00	\$ 1,850.00
TOTORIA	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
TULIPAN - AVIFLOR (A)	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
VENTUROSA	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
VERANERA - VERANERA ROSA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
VICUNDO (VICUNDO FOSTOR)	\$ 2,400.00	\$ 1,450.00	\$ 700.00	\$ 8,000.00	\$ 4,750.00	\$ 2,400.00	\$ 4,000.00	\$ 2,400.00	\$ 1,200.00
ZARCILLO DE MONTE	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ZARZOSA O FLOR DE PAPEL	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ZACHAPANGA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00

ANEXO 1 - ZONA DURA - RUPA-3-0439

Item	Descripcion	UN	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Vr. Total
1	PRELIMINARES					
1,1	Localizacion y Replanteo	M2	26,33	\$ 3.028,00	\$ 79.727,24	
1,2	Descapote	M2	26,33	\$ 2.939,00	\$ 77.383,87	
1,3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	5,27	\$ 20.500,00	\$ 108.035,00	
1,4	Recebo compactado	M2	26,33	\$ 17.174,00	\$ 452.191,42	
	Total Capitulo					\$ 717.337,53
2	PISOS					
2,1	Placa de contrapiso E= 0,15 mt	M2	26,33	\$ 64.865,00	\$ 1.707.895,45	
2,2	Repello de piso	M2	26,33	\$ 18.915,00	\$ 498.031,95	
	Total Capitulo					\$ 2.205.927,40
3	ASEO					
3,1	Aseo General	M2	26,33	\$ 3.500,00	\$ 92.155,00	
	Total Capitulo					\$ 92.155,00
	COSTO DIRECTO					\$ 3.015.419,93
	A.U.I. 25%					\$ 753.854,98
	UTILIDAD 5%					\$ 150.771,00
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 28.646,49
	COSTO TOTAL					\$ 3.797.921,40
	VALOR M2 CONSTRUCCION					\$ 144.243,12

ANEXO 2 - MESON - RUPA-3-0439

Item	Descripcion	UN	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Vr. Total
1	PRELIMINARES					
1,1	Localizacion y Replanteo	M2	5,43	\$ 3.028,00	\$ 16.442,04	
1,2	Descapote	M2	5,43	\$ 2.939,00	\$ 15.958,77	
1,3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	1,09	\$ 20.500,00	\$ 22.345,00	
1,4	Recebo compactado	M2	5,43	\$ 17.174,00	\$ 93.254,82	
	Total Capitulo					\$ 148.000,63
2	CONCRETOS					
2,1	Meson concreto afinado (placa)	MI	7,75	\$ 205.562,00	\$ 1.593.105,50	
	Total Capitulo					\$ 1.593.105,50
3	MAMPOSTERIA					
3,1	Muro en ladrillo común	M2	7,32	\$ 45.902,00	\$ 336.002,64	
	Total Capitulo					\$ 336.002,64
4	REPELLOS					
4,1	Pañete Afinado de Muros	M2	14,64	\$ 18.915,00	\$ 276.915,60	
	Total Capitulo					\$ 276.915,60
9	ENCAPES					
9,1	Placa esmaltado con color	M2	5,43	\$ 9.550,00	\$ 51.856,50	
9,2	Muro esmaltado con color	M2	7,32	\$ 9.550,00	\$ 69.906,00	
	Total Capitulo					\$ 121.762,50
3	ASEO					
3,1	Aseo General	M2	5,43	\$ 3.500,00	\$ 19.005,00	
	Total Capitulo					\$ 19.005,00
	COSTO DIRECTO					\$ 2.494.791,87
	A.U.I. 25%					\$ 623.697,97
	UTILIDAD 5%					\$ 124.739,59
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 23.700,52
	COSTO TOTAL					\$ 3.142.190,36
	VALOR UND CONSTRUCCION					\$ 3.142.190,36

RUPA 3-0439

1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 1443 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 29 de octubre del 2.019
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
FRANCISCO ARTEAGA CERON
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

CARGO
DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADO

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ

La sesión fue presidida por el Ing. Cesar Augusto Vallejo F, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario El Señor Francisco Arteaga Ceron.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

La Arquitecta María Jimena Castro, y el Ing. Nel Yessid Tulcán M. rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 3-0439, denominado Santo Domingo, ubicado en la vereda Pilcuan – Municipio de Imues - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 3-0439	IMUES	No Registra/254-22084

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0439

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

2

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno Urbano de Protección	M²	154,83	\$ 394.370,00	\$ 61.060.307,10
Terreno Cuerpo de Agua	M²	25,17	\$ 140.550,00	\$ 3.537.643,50
Subtotal Terreno				\$ 64.597.950,60
ANEXOS				
Zona Dura	M²	26,33	\$ 115.343,00	\$ 3.036.981,19
Meson	Und	1,00	\$ 2.238.643,00	\$ 2.238.643,00
Subtotal Anexos				\$ 5.275.624,19
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Glb	1,00	\$ 472.650,00	\$ 472.650,00
Subtotal Especies Vegetales				\$ 472.650,00
VALOR TOTAL				\$ 70.346.224,79 ✓

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$70.346.224,79
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$70.346.224,79 ✓
SON: SETENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO CON 79/100 PESOS M/CTE. (\$ 70.346.224,79) ✓	


ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
R.A.A. AVAL No. 59813831

AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO


ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ
R.A.A. AVAL No. 1085296272

AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO

Coordinador Avalúos CVUS
Ing. Jonathan S. S. S.
Aval - 1016000000 ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 3-0439

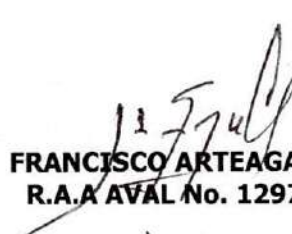
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



3

COMITÉ AVALUOS


FRANCISCO ARTEAGA CERON
R.A.A. AVAL No. 12970308

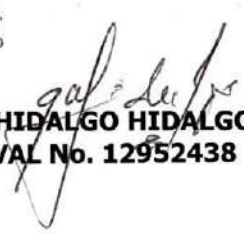

ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. AVAL No. 12960418


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F
R.A.A. AVAL No. 98383321



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.000.2


ABVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. AVAL No. 12952438

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 trate 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. "Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble;
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. "Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago;
4. "En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación;
5. "En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de 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:

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN 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.

Programa de Acompañamiento a la gestión socio-predial.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

**FEBRERO
2019**



Concesión Rumichaca-Pasto

Casa: 2 apartamentos independientes: cada apartamento consta de 3 habitaciones, 1 cocina, 1 baño, patio ropas, 2 salas, además de un garaje y un lote contiguos.

Área: 19x25 m²

Ubicación: Barrio San Fernando

Contacto: Miguel Huertas - 3136158980

Costo: \$250,000,000 (Negociables)



Lotes, para construcción de viviendas.

Área: 7x12 m²

Ubicación: Barrio Chicamar Alto

Contacto: Andrés Morillo- 3152232007

Costo: desde \$14,000,000



Lotes, para construcción de viviendas, con acceso a servicios.

Área: 8x17 m²

Ubicación: Urbanización Villas del Palmar

Contacto: Ángel Curichá - 3122289167

Costo: desde \$26,000,000



PUERRES



Lote: Cuenta con servicio de agua y alcantarillado
 Área: 10x20 m²
 Ubicación: Villas de Palmar (frente al Estadio)
 Contactos: Marín Arteaga - 3134239920
 Costo: \$25.000.000 Negociables



Lote
 Área: 12x6 mts
 Ubicación: Urbanización San Carlos - Puerres
 Contacto: 3128354671 - Mariela Naranjo
 Costo: \$32.000.000 Negociables



Casa y lote, vivienda no habitable, cuenta con servicios públicos.
 Área: 25x15 m²
 Ubicación: Vereda el Llano
 Contactos: Carlos Calderón - 3117055411
 Costo: \$25.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
 Rumichaca
 Pasto

PUERRES



Lotes con servicios públicos de agua, alcantarillado
 Área: 7,50x13,65 m²
 Ubicación: Barrio Esmeralda
 Contacto: Luis Chalapud- 3145778815
 Costo: \$60.000.000 esquinero - \$55.000.000
 Central (Negociables)



Lote con servicios públicos
 Área: 90 m²
 Ubicación: Centro
 Contacto: Alvaro Calderón - 3225694376
 Costo: \$90.000.000 (Negociables)



Casa - Lote (6x20 mts), cuenta con 4
 habitaciones, cocina, baño, patio amplio y salón
 múltiple.
 Ubicación: Barrio La Cruz
 Contactos: Fanny Villareal -I 3123527380
 Costo: \$400.000.000 (Negociables)



PUERRRES



Lotes con servicios públicos de agua, alcantarillado y gas estacionario. Matricula de Luz por requerir en cada lote

Área: 6,50x13 m²

Ubicación: Conjunto cerrado Los Pinares

Contacto: Aldemar Guerrero - 3124184078

Costo: \$30.000.000 (Negociables)



Lote, cuenta con servicios de agua y alcantarillado.

Área: 8x18 m²

Ubicación: Chiramar Bajo

Contactos: Doris Diaz - 3117346985

Costo: \$35.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

PUERRRES



Lote cuenta con acceso a conexión de servicios públicos.

Área: 9x10 mts

Ubicación: Mirador de los Andes

Contactos: Yenny Romero - 3177242434

Costo: \$15.000.000 (Negociables)



Lote cuenta con agua de riego, con acceso a conexión de servicios públicos.

Área: 1,5 hectárea

Ubicación: San Javier - Iles

Contactos: Leonard Romo - 3164512986

Costo: \$120.000.000 (Negociables)



5 Lotes, cuentan con servicios públicos.

Área: 5x14 m²

Ubicación: Barrio El Edén

Contacto: 3154805925 - Pedro Pantoja

Costo: \$30.000.000 C/U



ILES



Lote. Sistema de riego
Área: 2,5 hectáreas
Ubicación: Vereda San Javier
Contacto: Aida Ruales - 3122862946
Costo: \$200.000.000 (Negociables)



Lote y casa cuenta con 2 habitaciones, 1 cocina 1 baño. Distrito de riego, acueducto y pozo séptico.
Área: 2.5 H
Ubicación: San Javier
Contacto: Patricia Pantoja - 3163271030
Costo: \$180.000.000 (Negociables)



Lote: Entrada para hidrante de riego
Acceso a conexión a servicios públicos
Área: 1,5 hectáreas
Ubicación: San Javier
Contacto: Leonard Romo - 3164512986
Costo: \$120.000.000 (Negociables)



ILES



Venta de 5 lotes con servicios de luz y agua.
10x20 mts
Ubicación: Vereda Capulí
Contactos Pedro Riascos:
3207300134/3122594385
Costo: \$300.000 m²



Lote, con conexión a servicios públicos.
Área: 6x12 mts
Ubicación: Mirador de los Andes
Contactos: 3183099888 – Mario Arévalo
Costo: \$18.000.000 (Negociables)



Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 219,43 m²
Ubicación: El Capulí
Contactos: 3002005629
Costo: \$110.000.000 (Negociables)



ILES



Finca con servicios de luz y agua con acceso a carretable principal, con casa en tapia.

Ubicación: Lomas de Argoty

Área: 14 hectáreas

Contacto: María Carmela Tulcán

3216090535/3126642408/3177406637

Costo: \$1.200.000.000 (Negociables)



Lote y casa de 2 pisos, con 4 habitaciones, 2 cocinas, sala, 2 baños, comedor.

Área: 20x17 m² y Área construida: 7x6 m²

Ubicación: Barrio El Edén

Contacto: 3176222195 – Jorge Valenzuela

Costo: \$100.000.000 (Negociables)



Casa de 2 pisos y lote, consta de 8 habitaciones, 4 baños, patio, cocina, comedor, sala. 1 huerta

Área: 1050 m²

Ubicación: Vereda Capulí a Km 37

Contactos: 3188491689 – María Cisneros

Costo: \$250.000.000 (Negociables)



ILES



Lote con acceso a servicios públicos

Área: 11x13 m

Ubicación: Urbanización Los Andes - Iles

Contacto: Emiro Riascos - 3184825443

Costo: \$22.000.000 (Negociable)



Casa de 2 plantas: 1 Piso: Garaje, habitación, baño, cocina comedor. 2 Piso: baño, sala, 3 habitaciones y terraza (habitación en obra negra).

Área: 6x12 m

Ubicación: -Mirador de los Andes-Iles

Contacto: Yolanda Córdoba- 3104448894

Costo: \$190.000.000 (Negociable)



Lote con servicios públicos.

Área: 8x15m

Ubicación: Barrio Palestina - Iles

Contacto: Anderson Champutis- 3107405459

Costo: \$20.000.000 (Negociable)



ILES



Lote, para conexión a servicios públicos.

Área: 193,63 m²

Ubicación: El Capulí

Contactos: 3002005629

Costo: \$97.000.000 (Negociables)



Lotes para urbanización. Se entregan con conexión a acueducto y alcantarillado

Área: 6,50x12 m

Ubicación: Barrio El Edén

Contacto: 3165681518 - Diego Cuaspa

Costo: \$23.000.000 (Negociables)



Lote en urbanización, con servicios públicos

Área: 6x12 m

Ubicación: Urbanización Mirador de los Andes - Iles

Contactos: 3123661524 - Eder Hernandez

Costo: \$20.000.000 (Negociables)



ILES



Lotes con acceso a servicios públicos

Área: 11x13 m

Ubicación: Urbanización El Mirador - Iles

Contacto: 3184825443

Costo: \$22,000,000 (Negociables)



Lotes con acceso a servicios públicos, incluye cerramiento en ladrillo y malla.

Área: 196 m²

Ubicación: Los Balcones - Iles

Contacto: 3165296819

Costo: \$95,000,000 (Negociables)



Lote, para conexión a servicios públicos.

Área: 258,47 m²

Ubicación: El Capuli

Contactos: 3002005629

Costo: \$130.000.000 (Negociables)



ILES



Casa: con divisiones internas que se pueden adecuar para vivienda familiar..

Área: 434 m²

Ubicación: Iles

Contactos: (031) 2841044 ext 145 Pat Telecom

Costo: \$62,310,000 (Negociables)



Casa, Consta de 5 habitaciones, 5 baños, sala comedor, cocina integral, parqueadero cubierto con puerta eléctrica, zona social, terraza y barbecue.

Ubicación: Pilcuán - Mirador del Rio.

Contacto: Lida Sapuyes - 3163436235

Costo: \$420.000.000



Lote con acceso a servicios públicos

Área: 6x14 m²

Ubicación: Avenida Colombia

Contacto: Antidio Guacales - 3154165489

Costo: \$43,000,000 (Negociables)



ILES



Lotes con acceso a servicios públicos

Área: 6x12 m

Ubicación: Urbanización Los Andes- Iles

Contacto: Martha Lucia Estrada - 3182592780

3105194945

Costo: \$20,000,000 (Negociables)



ILES



Casa - lote. Consta de 4 habitaciones, 1 baño, 1 sala y garaje.

Área casa: 500 m² 2 9,50 x 12x50 m²

Área Lote: 5x19 m²

Ubicación: Vereda La Cocha Verde Municipio de Tangua

Contacto: José Villota - 3105122169

Costo: \$140.000.000 (Negociables)



Casas - Lote: Venta de 2 casas habitables en regular estado. Cuentan con servicios públicos de agua y luz, tienen sistema de Pozo séptico. Área aproximada: 800 m² totales de las 4 construcciones.

Ubicación: Caba Negra - Salida al Sur

Contacto: Juan Villota- 3007820223

Costo: \$450.000,000 (Negociables)



Finca ganadera, cuenta con agua para riego u otra actividad.

Ubicación: Vereda Tapialque Alto a 30 minutos del Municipio de Tangua.

Área: 2.5 hectáreas

Contacto: Byron Mera - 3233729427

Costo: \$23.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pastos

TANGUA



Lote
Con posibilidad de conexión a servicios públicos
Área: 5.100 m²
Ubicación: Urbanización Piedra Grande
Contacto: Segundo Estrada - 3105419838
Costo: \$130.000 m²



Lote
Área: 36x80 mts
Ubicación: Barrio Centro
Contacto: 3155383303
Costo: \$250.000.000



Lote: vías interiores adoquinadas, vigilancia y amplias zonas verdes, posee acueducto propio y veredal, energía propia, tiene senderos ecológicos.
Área: 1539 m²
Ubicación: Vereda Tamborcillos antes de Tangua sobre la vía panamericana.
Contacto: 3054175592
Costo: \$270.000.000



TANGUA



lote.
Área: 100 m²
Ubicación: Municipio de Tangua
Contacto: 3154434794
Costo: \$90.000.000 (Negociables)



Lotes Vía principal pavimentada, vía de acceso nueva, clima cálido, cultivables, frijol, maíz, café, frutales. Fácil acceso, fuentes de agua, cercado alambre de púas.
Área: Desde 8800 m²
Ubicación: a 5 min del municipio de Tangua
Contacto: 3123499588
Costo: 80.000.000 (Negociables)



Lote
Área: 16x16 mts
Ubicación: El Cebadal
Contacto: 3186237346
Costo: \$79.000.000 o permuta con vehículo de menor valor.



TANGUA



Lote. Cuenta con servicios
Área aproximada: 10x14 m²
Ubicación: Salida a Consacá
Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842
3156739321
Costo: \$14.000.000 (Negociables)



Venta de finca por lotes (6):
Área lote 1: 26.000 m²
Área lote 2: 8.800 m²
Área lote 3: 11.000 m²
No cuentan con servicios públicos. Acceso a agua
propia para riego u otra actividad.
Ubicación: Vereda de Tasnaque
Contacto: Juan Álvaro Delgado - 3123499588
Costo: desde \$70.000.000 (Negociables)



Lote para construcción de vivienda con doble
fachada. Cuenta con todos los servicios
Área: 6x12 m²
Ubicación: Urbanización Corazón de Jesús junto al
Cementerio
Contacto: Jhon Jairo Quintero - 3176964810
Costo: \$22.000.000 (Negociables)



YACUANQUER



Casa lote, no habitable, cuenta con servicios públicos.

Área aproximada: 6,10x22,50 m²

Ubicación: B/ Santa Clara

Contacto: Mercedes Rodríguez - 3136889810

Costo: \$60.000.000 (Negociables)



Casa Lote, no habitable, cuenta con servicios públicos

Área: 144m²

Ubicación: Salida Municipio de Yacuanquer

Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842

Costo: \$14.000.000 (Negociables)



Lote semiondulado, ½ hectárea de bosque de eucalipto; cuenta con nacimiento de agua, adicional quebrada de agua al pie, casa en adobe, piso en ladrillo, cocina y 4 piezas donde se almacenan productos, herramientas y leña. Terreno apto para la agricultura o ganadería y para la explotación de arena.

Con fácil acceso a conexión a servicios públicos

Área: 6 hectáreas

Ubicación: Vereda Mohechiza a 10 minutos a pie de la vía pavimentada

Contacto: Sonia Portillo - 3164080510

Costo: \$120.000.000 (Negociables)



YACUANQUER





Lote y casa que consta de 3 habitaciones, 1 patio, 1 baño y zona de lavadero. (Vivienda para reconstrucción)

Ubicación: Vereda Cocha Verde, a 10 minutos del Municipio Yacuanquer

Área: 2.300 m²

Contacto: Rocío Cárdenas - 3168437052

Costo: \$60.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

YACUANQUER



Lote, sin servicios públicos.

Área: 15x45

Ubicación: Vereda Aldea de María

Contacto: Armando Cuasanchir - 3114777925

Costo: \$25.000.000 (Negociables)



Bodega, con servicios públicos.

Área: 6,60x11 m²

Ubicación: B/El Carmen

Contactos: Alex Erazo - 3165344709

Costo: \$50.000.000



Lote, sin servicios públicos

Área: 1 hectárea

Ubicación: Vereda Aldea de María

Contacto: 3154500452 - Jorge Cuasanchir

Costo: \$130.000.000 (Negociables)



CONTADERO



Lote.
Con acceso a conexión a servicios públicos.
Área: 17x30 m²
Ubicación: Vereda Las Delicias
Contacto: Katerine Castro - 3167392611
Costo: \$32.000.000 (Negociables)



Lote, sin servicios públicos.
Área: 10x23 m²
Ubicación: Vereda La Josefina, vía Pilcuan
Contacto: Paola Erazo - 3154455776
Costo: \$25.000.000 (Negociables)



Lote que incluye casa en tapia con 2 habitaciones, baño y cocina; cuenta con servicios públicos; sembrado de papa y arveja.
Área: 5 hectáreas
Ubicación: Vereda El Culantro
Contacto: Miriam Guapucal - 3186995919
Costo: \$400.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

CONTADERO



Lote, sin servicios públicos.

Área: 15x45

Ubicación: Vereda Aldea de María

Contacto: Armando Cuasanchir - 3114777925

Costo: \$25.000.000 (Negociables)



Lote, con acceso a conexión a servicios públicos

Área: 10x10 mt

Ubicación: Vía a Contadero

Contacto: Alexander Córdoba - 3165811556

3184212334

Costo: \$30.000.000 (Negociables)



Lote, Cuenta con agua

Área: 1/2 hectárea

Ubicación: Vereda Iscuazán

Contacto: Luis Carlos Portilla - 3182674681

Costo: \$80.000.000 (Negociables)



CONTADERO



Lote
 Área: 1/2 hectárea
 Ubicación: Vereda Culantro - Contadero
 Contacto: Neiro Rosero - 3156005075
 Costo: \$100.000.000 (Negociables)



CONCESIONARIA VIAL
 UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
 Rumichaca
 Pastos



CONTADERO



Lotes campestres, cuentan con todos los servicios

Área: Según requerimiento del comprador

Ubicación: Urbanización Pilcuán

Contacto: 3104319617

Costo: \$210,000 m²



Lote. Se vende el área total o parcializado.

Área Total: 558,5 m²

Ubicación: Pilcuan Viejo

Contacto: Marcelo Obando - 3002005629

Costo: \$400,000,000



Lotes sin servicios públicos

Área: Por definir por el comprador

Ubicación: Pilcuán la Recta

Contacto: Aura Bastidas -3177782187

Costo: Según área requerida



IMUES



Lote esquinero, con redes para conexión de acueducto, alcantarillado y redes eléctricas.

Área: 244 m²

Ubicación: Urbanización la Playa – Vía a Funes

Contacto: Luis Ricaurte - 3164054005

Costo: \$65.000.000 (Negociables)



Casa con 5 habitaciones, 3 baños, balcón, cocina, jardinera, patio de ropas, 2 salas, garaje.

Área: 7x14 m²

Ubicación: Urbanización Los Balcones, Vereda El Porvenir

Contacto: Luis David Calderón - 3176240108

Costo: \$250.000.000 (Negociables)



Casa en obra gris con 4 habitaciones cada una con baño privado, garaje, sala, cocina, comedor y baño social.

Área: 6x14 m²

Ubicación: Urbanización Los Balcones, Vereda El Porvenir

Contacto: Luis David Calderón - 3176240108

Costo: \$300.000.000 (Negociables)



IMUES



Casa con 3 niveles. 1er nivel con garaje para 2 vehículos, sala amplia, comedor, cocina, baño lavandería, sala social, patio. 2do nivel con 4 alcobas, la principal con baño, baño social, hall. 3er nivel con terraza cubierta, cocina, 2 alcobas, baño, zona de lavandería.
Área: 8,30x16,50 m²
Ubicación: Vereda El Pedregal
Contacto: Félix Montenegro 3168303370
Costo: \$400.000.000 (Negociables)



Casa esquinera, construcción en tapia, con servicios públicos, habitable.
Área: 8x18 m²
Ubicación: Centro Poblado municipio de Funes
Contacto: Lucia Belalcázar - 3217132357
Costo: \$80.000.000 (Negociables)



Lote con servicios públicos; sin alcantarillado.
Área: 11x15m²
Ubicación: Vereda Santa Rosa
Contacto: Rafael Polanco - 3147982833
Costo: \$75.000.000 (Negociables)



IMUES



Casa con sala, cocina, 1 habitación amplia, baño.

Área: 1.400 m²

Ubicación: B/ Las cuadras, Pilcuán la Recta

Contacto: Ana de Huertas - 3108942189

Costo: \$390.000.000 (Negociables)



Lote de terreno esquinero y plano dentro de un conjunto cerrado de 15 casas, adecuado para construir 2 casas o edificio de apartamentos.

Área: 8,30X24,30 m²

Ubicación: Pilcuán la Recta

Contacto Jaime Bustos: 3184803653

Costo: \$140.000.000 (Negociables)



Lote con acceso a servicios públicos

Área: 9x28 m²

Ubicación: Pilcuán - La Recta

Contacto: Mario Miramá- 3163317929

3187349972

Costo: \$105.000.000 (Negociables)



IMUES



Lote, con servicios públicos.
 Área: 7x14,50 m² o 180mts
 Ubicación: Conjunto cerrado los Balcones,
 Vereda Pilcuan Viejo
 Contactos: Luis Calderón - 3176240108
 Costo: \$40.000.000 (Negociables)



Casa y Lote: Consta de 4 habitaciones, 1 cocina,
 baño, patio, y kiosco.
 Área: 2000 m²
 Ubicación: Vereda Pilcuan
 Contactos: Rubi Ibarra - 3215006582
 Costo: \$ 250.000,000 Casa - 300,000,000 Lote.



Lote, con servicios públicos.
 Área: Por definir por el comprador
 Ubicación: Vereda El Porvenir
 Contactos: 3214649179
 Costo: Según área requerida



IMUES



Lote contiguo al estadio, con acceso para
conexión de servicios públicos.

Área: 1232 m²

Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173

Costo: \$90.000.000 (Negociables)



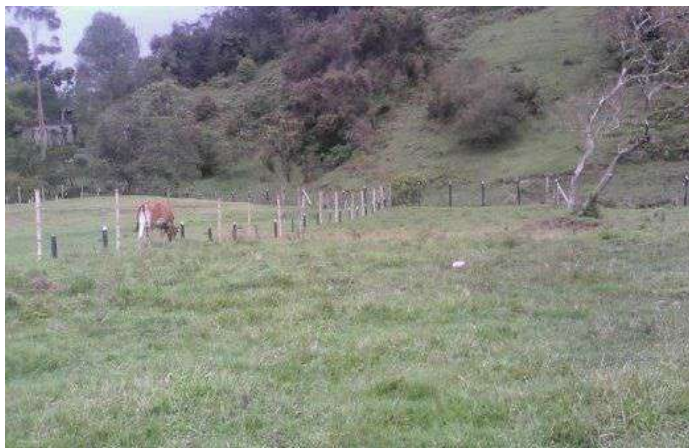
Lote contiguo al estadio, con acceso para
conexión servicios públicos.

Área: 5300 m²

Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173

Costo: \$110.000.000 (Negociables)



Lotes con servicios públicos.

Área: 9x15 m²

Ubicación: San Juan - Hogar infantil

Contacto Luis Alberto Samudio 3128657097

Costo: \$60000.000 - \$55.000.000 -

\$50.000.000 (Negociables)



IPIALES



Apartamentos de 3 y 2 alcobas de interés social, en obra gris habitable, estrato 2.

Área: 62 y 45 m² respectivamente.

Ubicación: Conjunto Residencial San Sebastián B/Centenario

Contacto: Lina María Arango - 3003457921

Costo: \$90.000.000 y \$65.000.000



Lote con acceso a servicios públicos.

Área: 14x8 m²

Ubicación: B/Centenario

Contacto: Mriam Bravo - 315 3161887

Costo: \$110.000.000 (No Negociables)



Lote cerrado en ladrillo con columnas de 2 mts aproximadamente, vivienda en tapia. Cuenta con todos los servicios.

Área: 1500 m²

Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: 3116882844

Costo: \$350.000.000 (Negociables)



IPIALES



2 Lote.
 Área: 14x7 m
 Ubicación: B/ La Inmaculada - Vía a Pupiales
 Contacto: 316 8665049
 Costo: \$25.000.000



Lote con acceso a conexión a servicios públicos.
 Área: 10x15 m²
 Ubicación: B/San José Manzana J
 Contacto: Jhon Cultid - 3164017257
 Costo: \$40.000.000 (Negociables)



Casa con 2 habitaciones, cocina 1 baño, sala comedor, azotea, patio de ropa; parte interna en obra gris.
 Área: 35 m²
 Ubicación: Urbanización Santa Anita
 Contacto: José Salazar - 3163624189
 Costo: \$110.000.000



IPIALES



Lote con servicios públicos.

Área: 6x12 m²

Ubicación: Carrera 8va, Urbanización Villa Real

Contacto Jorge Lucero 3185691971

Costo: \$65.000.000 (Negociables)



Casa de 2 plantas, con 2 apartamentos con entrada independiente. 1er piso: con sala, 2 habitaciones, cocina, comedor, baño, patio de ropas. 2do piso: con sala, 3 habitaciones, cocina, comedor, baño, terraza. Energía independiente.

Área: 72 m² y 163 m² de construcción

Ubicación: B/Kennedy

Contacto: Diana Coral - 3164820893

Costo: \$320.000.000



CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

IPIALES



Lote con acceso a servicios públicos
 Área: 5x12 m
 Ubicación: Catambuco
 Contacto Mario Achicanoy - 3155161487
 3104878131
 Costo: \$38.000.000 (Negociables)



Lote, con cimentaciones para construcción de vivienda. Cuenta con servicios
 Área: 2043 m²
 Ubicación: Vereda Botanilla
 Contacto: Johana Cárdenas - 3014822390
 Costo: \$680.000.000 (Negociables)



Bodega de 3 pisos sin divisiones internas, adecuada actualmente como bodega.
 Área aproximada: 430 mts²
 Ubicación: Corregimiento de Catambuco
 Contacto: Carlos Melo - 3164090688
 Costo: \$400.000.000 (Negociables)



PASTO



Apartamento en primer piso con 2 habitaciones, sala cocina, holl, baño y patio de ropas cubierto; cuenta con parqueadero y gas natural domiciliario, el conjunto ofrece servicios de vigilancia, salón comunal, gimnasio y canchas de futbol y baloncesto.

Ubicación: Pucarpa III

Área: 50 m²

Contacto: 3163269029

Costo: \$150.000.000



Lote con acceso a servicios públicos

Área: 1689 m²

Ubicación: Catambuco

Contacto: Catalina España 3164072531

Costo: \$680.000,000 (Negociables)



Casa de 3 pisos: 1 piso: 2 habitaciones, 1 cocina y patio de ropas. 2 piso: 2 habitaciones 1 cocina y 3 baños sociales, 3 piso 2 habitaciones y terraza.

Área 9x13 m

Ubicación: Sector Nazareth - Catambuco

Contacto: Libardo Cadena - 3107386914

Costo: \$170.000,000



PASTO



Lotes con acceso a servicio de agua

Ubicación: Catambuco

Área: 6,20x12 - 8x15 m²

Contacto: Olmedo Carlosama - 3203400826

Costo: \$90.000.000 - \$57.000.000 (Negociables)



Lote. Cuenta con conexión a servicios públicos.

Área: 5.60x20 m²

Ubicación: Nazareth - Catambuco

Contacto: Didier Zambrano - 3186602496

Costo: \$60.000.000 (Negociables)



Lote con acceso a servicios públicos

Área: 16x15 mt²

Ubicación: Sagrada Familia - Catambuco

Contacto: Hugo Timarán-3104555779

3226525377

Costo: \$60.000.000



PASTO



Finca ubicada a 14 km de la ciudad de Pasto, sobre la Vía a Buesaco. Cuneta con vías de ingreso pavimentadas, una casa con 2 habitaciones, cocina, baño, lavadero.

Ubicación: Vereda Daza

Área: 7 hectáreas

Contacto: 3168295053

Costo: \$300.000.000 (Negociable)



Lote - Bodega: cuenta con 3 oficinas, 1 bodega, baño.

Área Total: 1800 m²

Área construida: 350 m²

Ubicación: Botanilla

Contacto: Nely Bastidas - 3002803005

Costo: \$570.000.000 (Negociables)



Lote con acceso a servicios públicos

Área: 1.803,23 mt²

Ubicación: Botanilla

Contacto: Mario Villota - 3173210857

Costo: \$450.000.000



PASTO



Lote con acceso a servicios públicos

Área: 125 m²

Ubicación: Sector San Martín - Catambuco

Contacto: Eduardo Paz - 3117782497

Costo: \$65,000,000 (Negociables)



Casa: 2 pisos, cuenta con un, consta de sala comedor, cocina, 3 habitaciones, 3 baños, estudio o alcoba adicional, patio de ropas. La casa se encuentran en L.

Área de 81.5 mts²

Ubicación: Barrio Terrazas del Norte

Contacto: 3193645747

Costo: \$140,000,000 (Negociables)



PASTO



En **PUPIALES**

Lotes. No cuentan con servicios públicos.

Área: 2 Hectáreas

90x30mt

Ubicación: Vereda Tepud, Pupiales

Contacto: Anwart Herrera -

3012499360/3157902332

Costo: \$180.000.000 - \$25.000.000

(Negociables).



En **BUESACO.**

Finca con cabaña para estrenar, con 2 alcobas, sala comedor, cocina, baño, cuarto de lavado.

Consta de cocina de leña en adobe, lavadero entrada para vehículo, árboles nativos y frutales, con ojo de agua natural. Cuenta con los servicios de acueducto y luz

Área: 950 m²

Ubicación: Al filo de la carretera en higuerones

Contacto Darwin Rosero: 3163019994

Costo: \$90.000.000



En **GUALMANTAN**

Casa 2 plantas: 1 piso: Local ,baño, sala, cocina y patio y habitación; 2 piso: 3 habitaciones.,

Área: 4,50x20 m

Ubicación: Barrio José María Hernández

Contacto: Dora Oviedo 3146830492

Costo: \$80.000.000 (Negociables)



OTROS LUGARES





En GUALMATAN

Casa, cuenta con servicios públicos.

Área: 7x6 mts.

Ubicación: Barrio Centro

Contacto: Heraldo Pantoja

3168953359-3177233187

Costo: \$80.000.000 (Negociables)



En GUALMATAN.

Lote, Cuenta con servicios públicos.

Área: 22X30 mts.

Ubicación: Barrio San Antonio

Contacto: María Vallejo - 3117238299

Costo: \$60.000.000 (Negociables)



En SAN JUAN

Casa.

1 Cabaña. 1 rancho, galpón para cría de especies menores 2 pisos. Cuenta con todos los servicios.

Contacto: Nelly Mejía 3166759065

Costo: \$280.000.000 (Negociables)



OTROS LUGARES





En **CÓRDOBA**

Lote, Cuenta con servicios de alcantarillado y acueducto..

Área: 6X12 mts.

Ubicación: Urbanización Villa Argelia

Contacto: Jenny Sánchez - 3142880164

Costo: \$25.000.000 (Negociables)



En **GUALMATAN.**

Lote, para conexión a servicios públicos.

Área: 23x26 mts

Ubicación: Barrio José María Hernández

Contacto: 3154548773 - Manuel Ayala

Costo: 110,000,000 (Negociables)



En **GUALMATAN.**

Lote, para conexión a servicios públicos.

Área: 24x30 mts

Ubicación: Barrio José María Hernández

Contacto: 3184421610 - Socorro Anaguano

Costo: 100,000,000 (Negociables)



OTROS LUGARES



En **CHACHAGUI**

Lote con derecho a servicios públicos entrada
restaurante la canasta a 400mts vía
Panamericana.

Área: 15X26 m.

Contacto: Hugo Arcos - 3167763902

Costo: \$70.000.000 (Negociables)



La Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., de forma expresa e inequívoca se permite manifestar que, con la elaboración, entrega y socialización del presente Portafolio Inmobiliario, no genera ningún tipo de vínculo formal, ni expectativa presente o futura alrededor de la información relacionada, la cual cumple un papel meramente enunciativo.

A su vez, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., expresa no tener interés de parte, ni vínculo comercial alguno, con Agencias inmobiliarias o empresas relacionadas, para los fines expresados en el contenido del Portafolio inmobiliario.



OTROS LUGARES