

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

AVISO 002 de fecha 28 de Diciembre de 2023.

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011; entidad con personería jurídica, patrimonio autónomo e independencia administrativa, financiera y técnica, con el objeto de planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.**, el contrato de concesión bajo esquema de APP 004 de 2022, para efectos de ejecutar el proyecto **NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA-CORREDOR: BUENAVENTURA- LOBOGUERRERO-BUGA**; delegando a la Concesionaria Vial la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico 7 y demás apéndices del contrato.

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

HACE SABER:

Que el día **primero (01) de noviembre de 2023**, se libró acto administrativo de Oferta Formal de Compra **BLB-OFC-004** dirigido a la señora **MARIA LUCILA RIVERA** identificada con cédula de ciudadanía 29.653.521, titular respecto del predio identificado internamente por el proyecto como BLB-20-008, con la finalidad de adquirir el terreno para el *Proyecto Vial Nueva Malla Vial del Valle del Cauca-Corredor: Buenaventura-Loboguerrero-Buga*; contenido descrito a continuación:

Guadalajara de Buga, 01 de Noviembre de 2023.

Señora,
MARIA LUCILA RIVERA
Predio denominado "CASA LOTE".
Corregimiento El Porvenir, Municipio Guadalajara de Buga.
Departamento Valle del Cauca.

Referencia: **Contrato de Concesión bajo el esquema de APP 004, suscrito el 29 de agosto de 2022, Proyecto: "Nueva Malla Vial del Valle del Cauca - Corredor: Buenaventura- Loboguerrero-Buga".**

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición del área de terreno del predio denominado "CASALOTE", ubicado en el corregimiento El Porvenir, Municipio Guadalajara de Buga, Departamento Valle del Cauca; identificado con Número Predial Nacional 76-111-00-01-00-00-0002-0387-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria 373-65085 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, Valle del Cauca, BLB- 20-008.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.**, identificada con NIT 901621257-9, el Contrato de Concesión APP 004 de 2022, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que la misma, por su cuenta y riesgo adelante la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, operación y mantenimiento del "Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor: Buenaventura – Loboguerrero – Buga", celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1487 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", 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.

El artículo 58 de la Constitución Política, preserva la propiedad privada y los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. Esta protección, común a todo régimen constitucional que reconoce la primacía de los derechos individuales, no es absoluta, implicando necesariamente obligaciones para los dueños de la tierra e imponiendo cargas orientadas a satisfacer el bienestar de la colectividad.- Fue así como se estableció que, por razones de utilidad pública o de interés social, el Estado puede privar coactivamente de la titularidad de un determinado bien a un particular, de acuerdo con un procedimiento específico y previo el pago de una indemnización. El fundamento constitucional de la expropiación parte de dos presupuestos que se relacionan entre sí, por una parte, en el poder del Estado, en aras de la prevalencia del interés general que representa- para obtener todos aquellos bienes pertenecientes a cualquier particular que sean necesarios para garantizar el cumplimiento de los objetivos estatales y de sus asociados. Por otra parte, el

carácter no absoluto del derecho de propiedad, pues tiene como limitante el interés general ante el cual debe ceder.

Conforme al fundamento constitucional previamente citado, la Concesionaria, como delegataria 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, en cumplimiento de la estipulación contractual establecida en la sección 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, requiere adquirir áreas de terreno para la construcción de la vía, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, esto en consonancia con la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, que regulan el procedimiento de Enajenación Voluntaria Directa y Expropiación de bienes y dicta otras disposiciones. A su vez, el literal e), artículo 58, Ley 388 de 1997, estableció: "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: (...) e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (...)". Consecuentes con lo anterior la Ley 1682 de 2013, adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y concede facultades extraordinarias; específicamente, el Capítulo I, determina los criterios y parámetros del proceso de Gestión y Adquisición Predial, y en ese mismo orden, el artículo 19, de la Ley 1682 de 2018, determina: "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." Así mismo, La Ley 1682 de 2018,

BLB-OFC-004

adición, modifica y dicta disposiciones orientadas a fortalecer la Contratación Pública en Colombia, la ley de infraestructura y otras disposiciones, específicamente modificando el artículo 22, el parágrafo 2 del artículo 24, el artículo 25, el artículo 27 y el parágrafo 23 de la Ley 1682 de 2013. Así las cosas la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI**, declaró de utilidad pública e interés social, el corredor Buenaventura-Loboguerrero- Buga, mediante Resolución 20222000005835, del 06 de mayo de 2022, razón por la cual a través de su delegataria, la Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S, requiere adelantar adquisición de un predio, identificado como se cita a continuación; a través del presente Oficio de Oferta Formal de Compra encaminado a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria directa:

Folio de matrícula inmobiliaria:	373-65085
Número predial nacional:	76-111-00-01-00-00-0002-0387-0-00-00-0000
Área total:	303,00 m ²
Área requerida para el proyecto:	303,00 m ²
Unidad funcional:	20
Abscisa inicial:	114+526,38 km- D
Abscisa final:	114+537,85 km- D

El área requerida para la ejecución del proyecto vial que será objeto de adquisición, junto con las construcciones principales, construcciones anexas, los cultivos y/o especies¹, descritas en la ficha y plano predial **BLB-20-008** (adjuntos) y se determina mediante el sistema oficial de coordenadas planas para Colombia, denominado "Origen Nacional", con proyección cartográfica "Transverse Mercator", referido al marco geocéntrico nacional de Referencia MAGNA-SIRGAS, establecido mediante Resolución IGAC 370 de 2021.

El valor del área de terreno, construcciones principales, construcciones anexas, cultivos, especies objeto de adquisición, así como el daño emergente y/o lucro cesante de la presente enajenación, es **CIENTO DIEZ MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.352.783)**, discriminados de la siguiente manera: **CIENTO NUEVE MILLONES TRECIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$109.324.881)**, por concepto de: área de terreno, construcciones principales, construcciones anexas, cultivos, especies objeto de adquisición y **UN MILLÓN VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.027.902)**, por concepto de: daño emergente y/o lucro cesante de la presente enajenación, de conformidad con lo preceptuado en el informe de Avalúo Comercial Corporativo con Comité Técnico de fecha treinta y uno (31) de julio de 2023, dictamen pericial elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia. En cumplimiento de lo

¹ En caso que aplique – remitirse a la ficha y plano predial BLB 20-008.

BLB-OFC-004

establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 742 de 2014. Al respecto, se anexa al presente instrumento, copia del referido informe valuatorio, de conformidad con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

De llevarse a cabo la enajenación voluntaria directa del predio, el ingreso derivado no constituye para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, de conformidad con lo preceptuado en el inciso 4, del artículo 15, Ley 9 de 1989, concordante con el parágrafo 2, del artículo 67, Ley 388 de 1997. Así las cosas, en cumplimiento de los dispositivos legales vigentes, la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI** a través de la **Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.**, asumirá y cancelará los gastos de Notariado y Registro, una vez se causen.

Conforme lo dispuesto en el artículo 25, de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10, de la Ley 1882 de 2018, el/los propietario(s) o poseedor(es) regular(es) inscrito(s) del predio, cuenta(n) con un término de **quince (15) días hábiles**, contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, para manifestar su voluntad de aceptarla o rechazarla.

El artículo 25, de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10, de la Ley 1882 de 2018, dispone la obligatoriedad de iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos **treinta (30) días hábiles** posteriores a la notificación de la oferta formal de compra, el/los propietario(s) o poseedor(es) del predio: "i) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, ii) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o iii) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos."

Previo al inicio de la etapa de expropiación judicial, el pago podrá efectuarse, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en concordancia con lo dispuesto por el inciso 3, del artículo 37, de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral 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, Ley 9 de 1989.

La notificación del presente acto se realizará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en sede administrativa, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1 del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Con posterioridad a la notificación de la presente oferta formal de compra, se procederá a inscribir la misma, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria; bajo esta perspectiva, el inmueble

Unión Vial Camino del Pacífico

Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)

Buga - Valle del Cauca.



Página 4 de 5

BLB-OFC-004

quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder cualquier tipo de licencia y/o autorización, así como tampoco podrá otorgar permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de adquisición; verbigracia de esta prohibición, los actos que contraríen estos mandatos legales, serán nulos de pleno derecho, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13, Ley 9 de 1989.

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13, de la Ley 9 de 1989, artículo 61, de la Ley 388 de 1997 reglamentado por el Decreto 1420 del 24 de julio 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 al presente documento: (i) Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo con Comité Técnico, de fecha treinta y uno (31) de julio de 2023, elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia, documento que contiene la explicación y desarrollo de la metodología utilizada para la determinación del valor correspondiente al predio denominado internamente como BLB-20-008; ii) Ficha y plano predial del inmueble a adquirir, no objetado por el Interventor; iii) Portafolio inmobiliario; y, iv) Compendio normativo del marco regulatorio, del procedimiento de adquisición de las áreas requeridas para la ejecución de obras públicas.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S., ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Guadalajara de Buga, Departamento Valle del Cauca, o contactarse al número telefónico 311 221 2856, o electrónicamente a los correos dferaso@sacyr.com, aaananchez@sacyr.com y ejobandom@sacyr.com

Agradeciendo la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MIGUEL ANGEL ACOSTA OSIO
Firmado digitalmente por
MIGUEL ANGEL ACOSTA OSIO
Fecha: 2023.10.19 08:13:56
-05'00'

MIGUEL ANGEL ACOSTA OSIO.

Representante Legal.

CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.

Firma delegataria Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

Aprobó: E. Ocampo
Revisó: A. Sánchez | A. Guerrero

Que el día 20 de Diciembre de 2023, se publicó el Oficio de Citación **BLB-CIT-004** del veinticinco (25) de octubre de 2023, con la finalidad de lograr la comparecencia de la destinataria del oficio, la señora **MARIA LUCILA RIVERA**, propietaria del predio identificado con **BLB-20-008** y de todo aquel a quien le pueda interesar, ello para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra, en el modo, tiempo y lugar indicado en el referido documento.

Ahora bien, con el fin de notificar la Oferta Formal de Compra **BLB-OFC-004**, de fecha 01, de noviembre de 2023 a la señora **MARIA LUCILA RIVERA**, y terceros que acrediten interés, de conformidad con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), en concordancia con el numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP 004 de 2022, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de **BLB-OFC-004**, de fecha 01 de noviembre de 2023 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.caminodelpacifico.com; así como fijarlo, por el término de cinco (5) días, en la cartelera de la oficina de gestión predial, de la CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S., ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Guadalajara de Buga, Departamento Valle del Cauca.

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, contra la Oferta Formal de Compra *no* procede recurso alguno en sede administrativa.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S., Y EN LAS PÁGINAS WEB REFERIDAS.

EL Veintiocho (28) de Diciembre de 2023 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Cuatro (04) de Enero de 2024 A LAS 6:00 P.M

P/p Esteban José Obando Mera
ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.
Director jurídico predial y de reasentamientos.
CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.

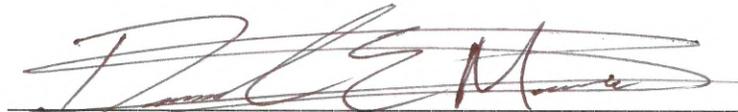
Anexo: Ficha Técnica y Plano Predial, Informe del Avalúo comercial, portafolio inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición predial para la ejecución de obras públicas y expropiación.

Revisó: A. Sanchez
Proyectó: D. Eraso

CONSTANCIA NOTIFICACIÓN POR AVISO.

De conformidad con los términos establecidos en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, en la fecha 05 de Enero de 2024, siendo las 6:00 p.m., se notificó la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **BLB-OFC-004**, a la señora **MARIA LUCILA RIVERA**, identificada con cédula de ciudadanía 29.653.521, titular del derecho real de dominio del predio identificado internamente como BLB-20-008, y terceros interesados, a través del Aviso 002 de fecha 28 de Diciembre de 2023, llevando a cabo el proceso de publicación legal pertinente, en las páginas web www.ani.gov.co y www.caminodelpacifico.com, con fijación en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la **Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.**, ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Guadalajara de Buga, Departamento Valle del Cauca.

EL NOTIFICADOR:



Nombre: **DANIEL FERNANDO ERASO MERA.**

C.C. 1.085.319.197

Profesional jurídico predial y de reasentamientos.
Concesionaria Unión Vial Camino de Pacífico S.A.S.

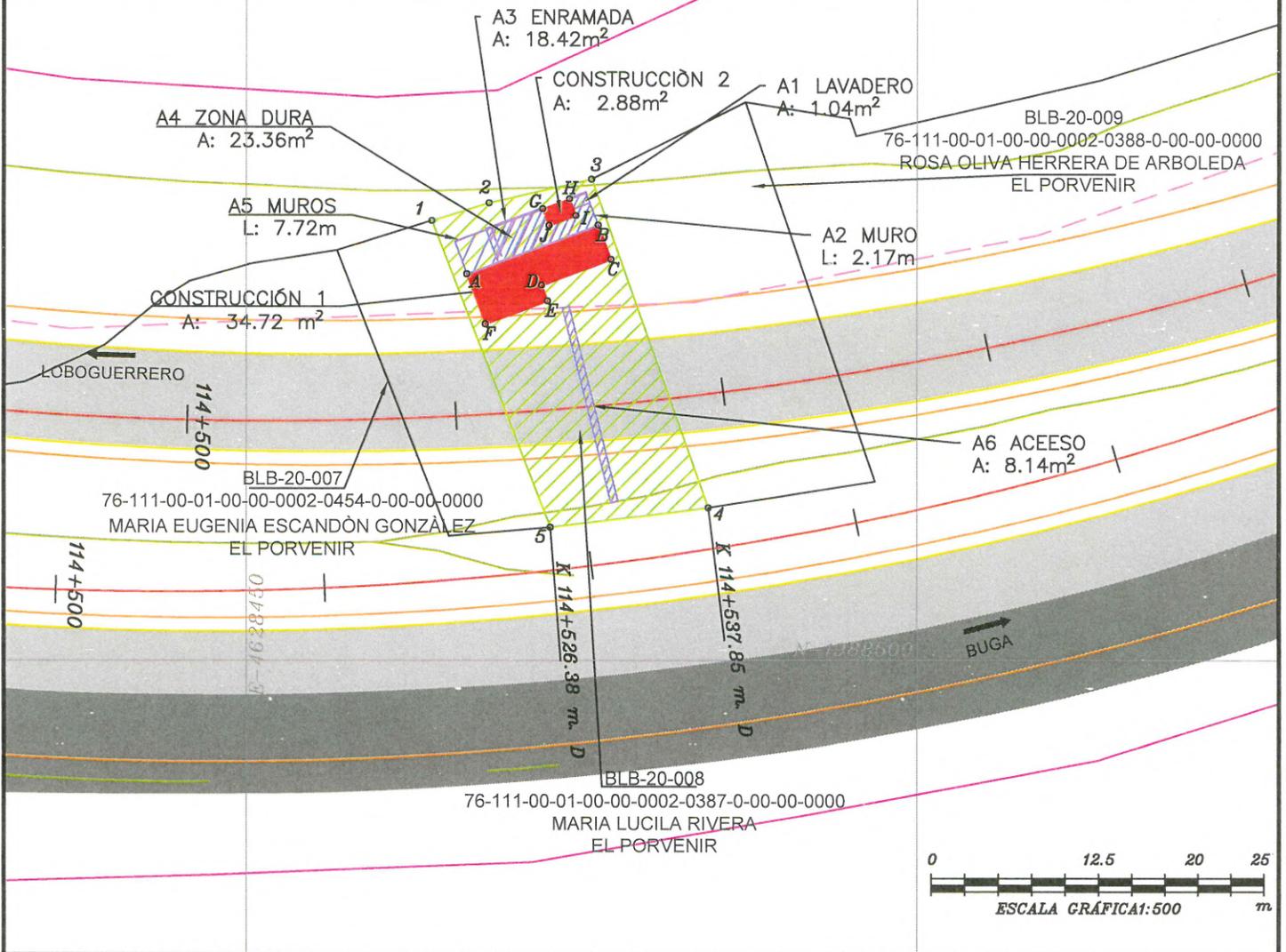
C.C.: Expediente Predial.
Revisó: A. Sánchez
Proyectó: D. Eraso



BLB-20-001
76-111-00-01-00-00-0002-0064-0-00-00-0000
OSORIO GUZMAN Y COMPANIA S.A.S
LA PALOMERA

N-1988550

E-4628500



PROYECTO BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA		PR'S DE REFERENCIA: RUTA 4001 ENTRE PR 114 AL PR 115		CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA PROYECTADA LINEA DE CHAFLANES CONSTRUCCIONES EXISTENTES CUERPOS DE AGUA DERECHO DE VIA ACTUAL		LINEA DE COMPRA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS RONDA DE PROTECCION HIDRICA CERCA LINDERO CULTIVOS DERECHO DE VIA PROYECTO	
		PROYECCIÓN CARTOGRAFICA: SISTEMA DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS ORIGEN NACIONAL / CTM 12 EPSG:9377		AREA TOTAL: 303.00 m ² AREA REQUERIDA: 303.00 m ² AREA SOBRANTE: 0.00 m ² AREA REMANENTE: 0.00 m ² AREA CONST.: 37.60 m ²		FECHA ELAB.: MAYO DE 2023 ESCALA: 1:500	
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: MARIA LUCILA RIVERA		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 20 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: BUGA - VALLE DEL CAUCA		NUMERO PREDIAL NACIONAL 76-111-00-01-00-00-0002-0387-0-00-00-0000 FICHA PREDIAL No: BLB-20-008 NOMBRE ARCHIVO: PLANO PREDIAL - BLB-20-008.DWG	

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1988532.90	4628463.84	4.48
2	1988534.24	4628468.11	7.85
3	1988536.03	4628475.75	26.10
4	1988511.42	4628484.44	11.85
5	1988509.94	4628472.68	24.60
1	1988532.90	4628463.84	
AREA REQUERIDA (m2):			303.00

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	1988528.91	4628466.45	10.45
B	1988532.55	4628476.24	2.73
C	1988530.00	4628477.19	5.50
D	1988528.08	4628472.04	1.25
E	1988526.91	4628472.47	4.95
F	1988525.18	4628467.83	3.98
A	1988528.91	4628466.45	
AREA CONSTRUIDA (m2):			34.72

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
G	1988533.80	4628472.12	2.13
H	1988534.55	4628474.11	1.35
I	1988533.28	4628474.58	2.13
J	1988532.54	4628472.59	1.35
G	1988533.80	4628472.12	
AREA CONSTRUIDA (m2):			2.88

PROYECTO BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA		PR'S DE REFERENCIA: ENTRE PR 114 AL PR 115	CONVENCIONES 											
		PROYECCIÓN CARTOGRAFICA: SISTEMA DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS ORIGEN NACIONAL / CTM 12 EPSG:9377												
DISEÑO Y CALCULO: 	PROPIETARIO: MARIA LUCILA RIVERA													
CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA SOBRANTE:</th> <th>AREA REMANENTE:</th> <th>AREA CONST:</th> </tr> <tr> <td>303.00 m²</td> <td>303.00 m²</td> <td>0.00 m²</td> <td>0.00 m²</td> <td>37.60 m²</td> </tr> </table>		AREA TOTAL:	AREA REQUERIDA:	AREA SOBRANTE:	AREA REMANENTE:	AREA CONST:	303.00 m ²	303.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	37.60 m ²	FECHA ELAB.: MAYO DE 2023 ESCALA: N/A	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 20 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: BUGA - VALLE DEL CAUCA	NUMERO PREDIAL NACIONAL 76-111-00-01-00-00-0002-0387-0-00-00-0000 FICHA PREDIAL No: BLB-20-008 NOMBRE ARCHIVO: PLANO PREDIAL - BLB-20-008.DWG
AREA TOTAL:	AREA REQUERIDA:	AREA SOBRANTE:	AREA REMANENTE:	AREA CONST:										
303.00 m ²	303.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	37.60 m ²										



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO BLB-20-008

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	EL PORVENIR
VEREDA:	EL PORVENIR
MUNICIPIO:	BUGA
DEPARTAMENTO:	VALLE DEL CAUCA
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO

JULIO 28 DE 2023

TABLA DE CONTENIDO

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

- 2. DOCUMENTOS**

- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte

- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación

- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios Residuales
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Unión Vial Camino Del Pacífico, el Once (11) de julio de 2023.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Buga.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Porvenir.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Porvenir.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 114+526,38 Km D y abscisa final 114+537,85 Km D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso rural residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Buga – Valle Del Cauca, la clasificación del predio es Zona Rural Plana Norte.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	76-111-00-01-00-00-0002-0387-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 303 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	118.0 m ² del área requerida del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$31.888.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC (Ver Anexo 15.2 – Certificado Catastral).

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2023.
1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de julio de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO BLB-20-008.
- Estudio de Títulos del PREDIO BLB-20-008.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO BLB-20-008.
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- MARIA LUCILA RIVERA C.C. 29.653.521 (100%)

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Resolución 1999, del 20 de diciembre de 1996, expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Cali, Regional Valle del Cauca.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 373-65085 oficina de registro de instrumentos públicos - Guadalajara de Buga.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-65085 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones.

Fuente: Estudio de títulos del predio BLB-20-008.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda el Porvenir del municipio de Buga que se ubica geográficamente al occidente del perímetro urbano de municipio de Buga, que limita al suroccidente con el municipio de Yotoco, al oriente con el perímetro urbano del municipio Buga y al norte con la vereda Palomera y el río Cauca.

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE BUGA – VALLE DEL CAUCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 28 de julio de 2023,
<https://www.google.com/maps/place/Buga,+Guadalajara+de+Buga,+Valle+del+Cauca>

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería y turismo, el desarrollo de la explotación agrícola (tierras laboradas de producción de Caña, algodón, plátano, cacao, maíz y frutales.¹
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido húmedo. La temperatura promedio del municipio de Buga es de 28 °C y una altura promedio de 900 m.s.n.m. ²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PWBa, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
PWBa	Cálido Seco	Depósitos aluviales mixtos	Tierra de carcavas, Typic Durustalfs	Suelos superficiales, textura media y fina, ácido y neutro, bien drenado, ústico y alta saturación	No aplica

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Valle Del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

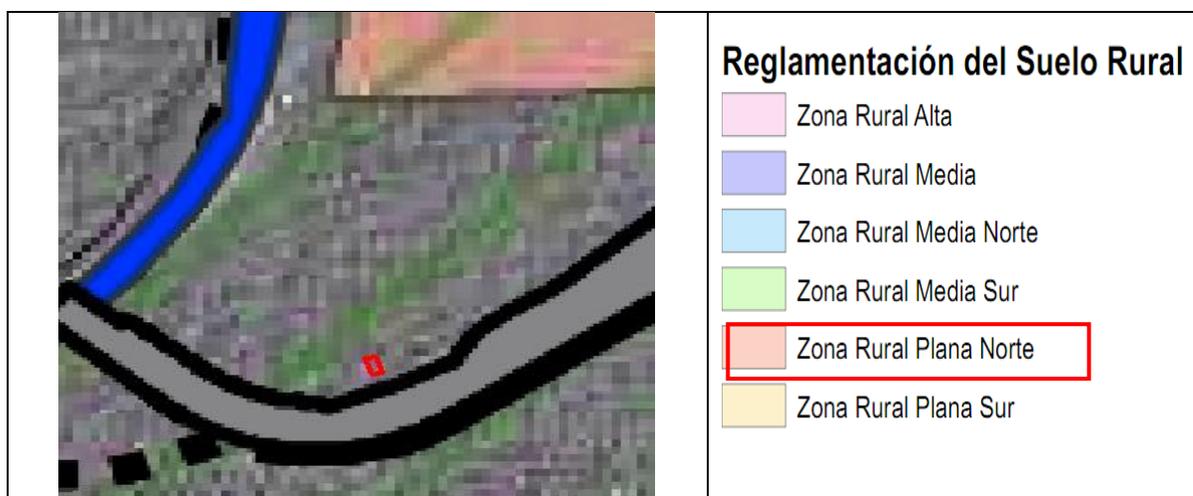
¹ Página Alcaldía de Buga <https://www.guadalajaradebuga-valle.gov.co/mapas-459241/division-veredal>

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Valle. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Buga.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del perímetro urbano del municipio de Buga, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Buga – Valle del Cauca, aprobado mediante el acuerdo 074 del 23 de marzo de 2023 “Por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio 2023-2035 y se deroga el acuerdo 068 del 2000” y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de Buga, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo Zona Rural Plana Norte. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Plano Usos del suelo - secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal de Buga.

De conformidad con el certificado de uso expedido por la secretaria de planeación e infraestructura, se establece lo siguiente:

PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
1. Agricultura y ganadería intensiva. 2. Preservación, conservación, restauración en áreas forestales protectoras de los ríos y quebradas	1. Consolidación de centros poblados existentes excepto asentamientos ubicados en zona de amenaza o riesgo no mitigable. 2. Vivienda campesina dispersa. 3. Equipamiento social básico. 4. Infraestructura de agua potable, saneamiento básico, electrificación, alumbrado público, vías, TIC y distritos de riego. 5. Servicios turísticos y recreacionales. 6. Reservorios y obras de infraestructura asociadas	1. Centros de acopio, transformación y comercialización Agropecuaria. 2. Agroindustria aislada. 3. Industria aislada. 4. Plantas de beneficio animal y servicios conexos. 5. Granjas avícolas y porcícolas condicionadas al cumplimiento de las Buenas Prácticas de Bioseguridad Norma ICA. 6. Sistemas de Producción Piscícola. 7. Apertura de vías y caminos. 8. Vivienda campestre. 9. Mantenimiento y rehabilitación de vías y caminos.	1. Minería excepto las explotaciones de subsistencia, extracción y recolección a cielo abierto de arenas y gravas de río destinadas a la industria de la construcción que actualmente tienen licencia vigente expedida por la autoridad minera. 2. Introducción de especies de fauna y flora exóticas.

Fuente: Certificado de Uso del Suelo - Municipio de Buga – Valle del Cauca.
(Ver Anexo 15.3. – Certificación Uso del suelo)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda el Porvenir del municipio de Buga, el cual se accede mediante la vía que comunica los municipios de Buga y Buenaventura, aproximadamente a 3.9 kilómetros del perímetro urbano del Municipio de Buga – Valle Del Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de julio de 2023.

6.2. ÁREA DEL TERRENO: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	303,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	303,00 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	303,00 m²

Fuente: Ficha predial BLB-20-008.

6.3. LINDEROS: Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,33 m	OSORIO GUZMAN Y COMPANIA S.A.S.
SUR	11,85 m	ZONA DE CARRETERA BUENAVENTURA A BUGA
ORIENTE	26,10 m	ROSA OLIVA HERRERA DE ARBOLEDA
OCCIDENTE	24,60 m	MARIA EUGENIA ESCANDÓN GONZÁLES

Fuente: Ficha predial BLB-20-008.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la vía que comunica los municipios de Buga y Buenaventura, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: De acuerdo con la visita de campo se verificó que el predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto.

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	303,00	ondulada 8-25 %	Rural Residencial	Zona Rural Plana Norte

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de 1 piso destinada a vivienda con estructura porticada con vigas y columnas de sección (0.15m x 0.15m), cubierta en teja de barro soportado sobre estructura de madera, incluye caña brava, piso en placa de concreto con espesor (0.15m), muros en ladrillo. Fachada: mampostería de ladrillo sin pañetar y pintado, 2 puertas de acceso en carpintería de madera entamborada con marco en madera de medidas (1.00m x 2.00m), 2 ventanas en carpintería metálica sin vidrio con contrapecho en varilla de medidas (0.90m x 0.65m) y (1.55m x 1.15m), incluye Hall externo con piso en placa de concreto enchapado con baldosa de (0.25m x 0.25m), cielo raso en madera recubierto con polisombra. Interior: se distribuye en sala comedor, cocina y 1 habitación, con muros pañetados y pintados, cielo raso en madera recubierto con polisombra, dos ventanas en carpintería de madera con antepecho en varilla recubiertas con malla tipo angeo de medidas (1.65m x 0.35m) y (2.70m x 0.40m), dos puertas en carpintería de madera con marco	Residencial	34,72	M2	15	Bueno	100

<p>en madera de medidas (0.90m x 1.95m) y un vano para puerta con medidas (0.70m x 1.80m). COCINA: (1,97m x 2,7) piso enchapado en baldosa de (0.25m x 0.25m), mesón en placa de concreto de espesor (0.15m) enchapado en azulejo de (0.11m x 0.11m) con dimensiones (2.48m x 0.60m x h0.80m) incluye salpicadero con mismo enchape de (h0.34m) soportado sobre hiladas de mampostería de ladrillo pañetado y pintado. HABITACIÓN: (4,95m x 4,0) piso enchapado en baldosa de (0.25m x 0.25m). Paredes en mampostería de ladrillo común, pañetado y pintado, cielo raso en madera recubierto con polisombra, ventana en concreto recubierta con angeo antepecho en varilla, puerta con acceso a patio en carpintería de madera de 0,80m x 1,90m piso en concreto.</p>						
<p>C2: Construcción de 1 piso destinada a vivienda, estructura en mampostería de ladrillo, piso en placa de concreto de espesor (0.05m). Fachada: mampostería de ladrillo enchapada con cerámica de (0.23m x 0.15m). Interior: muros y piso enchapados en su totalidad con cerámica de (0.23m x 0.15m) se distribuye en ducha y sanitario.</p>	Residencial	2,88	M2	15	Bueno	70

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Placa Concreto	Placa Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y columnas	Muro de ladrillo
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Ladrillo con pintura	Enchapada

CUBIERTA	Teja barro	Teja de barro
CIELO RASO	Madera con Polisombra	No aplica
PISOS	Concreto enchapado	Concreto enchapado
COCINA	Mesón enchapado	No aplica
BAÑOS	No aplica	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	No aplica	Enchapado
ACABADOS MUROS	Pañetado y pintado	Enchapdos
OTROS	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	15 años	15 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción anexa:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1. Lavadero en placa de concreto de espesor (0.15m) con dimensiones (0.70m x 0.77m) soportado sobre 1 hilada de ladrillo de h0.88m enchapado en cerámica de (0.23m x 0.15m), incluye poceta de dimensiones (0.54m x 0.82m x h0.66m) con el mismo enchape.	1,04	m ²	12	Bueno	70
CA2: Muro de (h0.70m) en mampostería de ladrillo común sin pañetar	2,17	m	12	Regular	70
CA3. Enramada con medidas (6.64m x 2.70m x h2.10m), estructura en madera, cubierta en teja de zinc soportada en madera.	18,42	m ²	12	Bueno	50
CA4. Zona dura en concreto de espesor (0.15m)	23,36	m ²	12	Bueno	100
CA5. Muros de (h2,10m) en mampostería de ladrillo sin pañetar, incluye puerta en carpintería de madera con marco en madera de dimensiones (0.70m x 1.87m)	7,72	m	12	Bueno	70
CA6. Acceso en ladrillo sobrepuesto con dimensiones (0.55m x 15m)	8,14	m ²	12	Regular	20

6.9. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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.

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo de Zona Rural Plana Norte se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3178488650	Viviana	Buga	Aguitas	Lote	\$ 180.000.000,00	1.000,00	0,00
2	3155577164	Red Inmobiliaria	Buga	Puente abadia	Lote con construcciones	\$ 2.500.000.000,00	10.000,00	850,00
3	3164365257	Wilson	Buga	La magdalena	Lote	235000000	1680,00	0
4	3166202314	Jose Feghali	Buga	Zanjon hondo	Lote	\$ 729.300.000,00	4.290,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares

al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
									ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3178488650	Viviana	Buga	Aguitas	Lote	\$ 180.000.000	9,0%	\$ 163.800.000	1.000	163.800	0,00	\$ -	\$ -
2	3155577164	Red Inmobiliaria	Buga	Puente abadia	Lote con construcciones	\$ 2.500.000.000	9,0%	\$ 2.275.000.000	10.000	146.759	850,00	\$ 949.900	\$ 807.415.000
3	3164365257	Wilson	Buga	La magdalena	Lote	\$ 235.000.000	1,0%	\$ 232.650.000	1.680	138.482	0,00	\$ -	\$ -
4	3166202314	Jose Feghali	Buga	Zanjon hondo	Lote	\$ 729.300.000	7,0%	\$ 678.249.000	4.290	158.100	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 151.785,16							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						11.350,05		LÍMITE SUPERIOR		\$ 163.135,21			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,48%		LÍMITE INFERIOR		\$ 140.435,11			

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m ²
1	Aguitas	Lote	\$ 163.800
2	Puente abadia	Lote con construcciones	\$ 146.759
3	La magdalena	Lote	\$ 138.482
4	Zanjon hondo	Lote	\$ 158.100
PROMEDIO			\$ 151.785
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			11.350
COEF DE VARIACIÓN			7,48%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 163.135
LÍMITE INFERIOR			\$ 140.435

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta las similitudes de las ofertas de mercado con las del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$152.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote de terreno ubicado en el área rural del municipio de Buga, Valle del Cauca. Cuenta con un área de 1000 m2 y disponibilidad de servicios públicos del sector.

Oferta 2: Lote destinado a Hotel campestre ubicado en la zona rural del municipio de Buga, en el sector de Puente Abadia. Cuenta con un área de construcción de aproximadamente 850 m2. El predio tiene topografía plana.

Oferta 3: Lote rural ubicado en la zona rural de Buga. A 500 metros del parque principal de corregimiento la Magdalena. Cuenta con un área de terreno de 1.860 m2, topografía plana y disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 4: Lote rural en venta paraje Zanjón Hondo Buga, con un área de Terreno 4.290 M2, topografía plana y disponibilidad de servicios públicos.

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo

que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata vigente y precios unitarios tomados del sector.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

Construcciones Principales

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$1.625.008,80	\$177.689,84	\$ 1.447.318,96	\$ 1.447.300
C2	15	70	21,43%	2	15,21%	\$1.705.755,99	\$259.396,51	\$ 1.446.359,48	\$ 1.446.400

Anexos Constructivos

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	12	70	17,14%	2	12,31%	\$1.843.728,09	\$227.033,78	\$ 1.616.694,31	\$ 1.616.700
CA2	12	70	17,14%	3	26,32%	\$185.065,31	\$48.716,32	\$ 136.348,99	\$ 136.300
CA3	12	50	24,00%	2	17,03%	\$138.159,66	\$23.527,90	\$ 114.631,76	\$ 114.600
CA4	12	100	12,00%	2	9,08%	\$179.206,45	\$16.271,05	\$ 162.935,40	\$ 162.900
CA5	12	70	17,14%	2	12,31%	\$108.416,52	\$13.350,24	\$ 95.066,28	\$ 95.100
CA6	12	20	60,00%	3	57,42%	\$64.180,75	\$36.850,08	\$ 27.330,67	\$ 27.300

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía que comunica los municipios de Buga y Buenaventura, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.

- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo Zona Rural Plana Norte.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es rural residencial.
- El predio presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	303,00	\$ 152.000	\$ 46.056.000
TOTAL DE TERRENO				\$ 46.056.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	34,72	\$ 1.447.300	\$ 50.250.256
C2	m2	2,88	\$ 1.446.400	\$ 4.165.632
TOTAL DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 54.415.888
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	1,04	\$ 1.616.700	\$ 1.681.368
CA2	m	2,17	\$ 136.300	\$ 295.771
CA3	m ²	18,42	\$ 114.600	\$ 2.110.932
CA4	m ²	23,36	\$ 162.900	\$ 3.805.344
CA5	m	7,72	\$ 95.100	\$ 734.172
CA6	m ²	8,14	\$ 27.300	\$ 222.222
TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.849.809
TOTAL				\$ 109.321.697

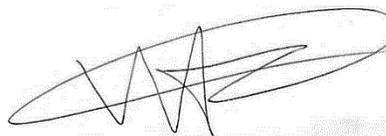
TOTAL AVALÚO: CIENTO NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 109.321.697).

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2023.

Cordialmente,



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133



WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



C1



C1



C1



C2



C2



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



CA3



CA4



CA5



CA6



15.2 CERTIFICADO CATASTRAL



GOBIERNO DE COLOMBIA

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 7419-656719-84347-3945604
FECHA: 11/4/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO:76-VALLE		AVALUO:\$ 31,888,000	
MUNICIPIO:111-BUGA			
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0002-0387-0-00-00-0000			
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0002-0387-000			
DIRECCIÓN:EL PORVENIR			
MATRÍCULA:373-65085			
ÁREA TERRENO:0 Ha 303m2			
ÁREA CONSTRUIDA:118.0 m2			
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MARÍA LUCILA RIVERA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	29653521
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **Al Interesado**.

María Alejandra Ferrero Hernández
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Carro, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tulú, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chiquitá, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Mantá, Medina, Nariño, Nemocon, Nimaima, Nocaima, Venecia, Pámez, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pailón, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquíle, Sylvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibaritá, Tocaima, Ubaté, Uhe, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viola, Yacopi, Zipacón, Zipaquirá, Sincelo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO



ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA

Secretaría de Planeación

NIT 891-380.033-5



Guadalajara de Buga, Miércoles, 05 de Abril de 2023

Al contestar por favor cite estos datos:

202314000039571

Radicado No.: *202314000039571*
Fecha radicado: 05-04-2023

Señor
ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA
Director Predial y de Reasentamientos
Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.
Calle 99 No. 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta a su solicitud de certificaciones de uso del suelo comunicación sacyr GP 0044, Radicado en ventanilla Única con el No 33412

Cordial saludo,

Por medio de la presente se adjunta CONCEPTO DE USO DEL SUELO para los predios relacionados en el oficio GP0044 enviado vía E-mail el día 27 de marzo de 2023 a esta dependencia.

ING. ALVARO HERNAN BRAND TEJEDA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA

Carrera 13 No. 6 – 50, Tel: 2377000, Fax: 2377000 Ext. 1550, Guadalajara de Buga - Valle

Página web: www.guadalaradebuga-valle.gov.co

e-mail: splaneacion@guadalaradebuga-valle.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA
Secretaría de Planeación
NIT 891-380.033-5



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 028

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA QUE:

1. El Municipio adoptó la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial mediante Acuerdo 074 del 23 de marzo de 2023, el cual reglamentó los usos del suelo rurales delimitando las respectivas áreas de actividad en el plano FR-01.
2. Los predios identificados en la siguiente tabla se encuentran clasificados como parte del SUELO RURAL.

No.	CÉDULA CATASTRAL	FMI	TITULAR	DOC. IDENTIFICACIÓN
1	76111000100000002005000000000	373-44636	MUNICIPIO GUADALAJARA DE BUGA	
2	76111000100000002005100000000	373-20027	SANCHEZ RENGIFO MARCELA	CC. 38857777
3	76111000100000002005200000000	373-114098	ACYMS LTDA	NIT. 860081388-0
4	76111000100000002005400000000	373-20749	CRUZ CORREA MARGARITA-MARIA	CC. 38850106
5	76111000100000002005500000000	373-89945	SOTO CRUZ AMPARO	CC. 29282208
6	76111000100000002005700000000	373-15912	COMOLSA COLOMBIANAS DE MOLDEADOS	NIT. 9020250
7	76111000100000002005800000000	373-122629	VILLALOBOS VASQUEZOROZCO CIAS S EN	NIT. 900025164-2
8	76111000100000002005900000000	373-19340	SALAZAR ROJAS NELSON	CC. 2506724
9	76111000100000002006000000000	373-25080/ 373-26314	VILLALOBOS VASQUEZOROZCO CIAS S EN	NIT. 900025164-2
10	76111000100000002006100000000	373-24111	GARTNER CRUZ MARTHA LEMURIA	CC. 31187336
11	76111000100000002006200000000	373-45236	CAÑA DE AZUCAR Y CEREALES S.A.	NI. 800215062

Carrera 13 No. 6 – 50, Tel: 2377000, Fax: 2377000 Ext. 1550, Guadalajara de Buga - Valle

Página web: www.guadalaradebuga-valle.gov.co
e-mail: splaneacion@guadalaradebuga-valle.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA
Secretaría de Planeación

NIT 891-390.033-5



12	761110001000000020063000000000	373-44583	MEJIA IBANEZ OSCAR HUMBERTO MEJIA IBANEZ YOLANDA MEJIA IBANEZ JORGE- ENRIQUE MEJIA IBANEZ GERMAN MEJIA IBANEZ MARTHA- STELLA MEJIA IBANEZ ALVARO	CC. 79146973 CC. 39682049 CC. 79157563 CC. 80407161 CC. 39776617 CC. 79154399
13	761110001000000020064000000000	373-102306	OSORIO GUZMAN Y COMPANIA S. EN C.	CC. 815004885
14	761110001000000020094000000000	373-20750	VELASQUEZ OSPINA OSCAR LOSADA VIERA LUZ- MARINA	CC. 2728420 CC. 31303372
15	761110001000000020095000000000	373-20078	BETANCOURT RODRIGUEZ MARIA RODRIGUEZ BETANCOURTH FERNANDO ESCOBAR GOMEZ ALBA LILIANA	CC. 20028952 CC. 19411559 CC. 31199696
16	761110001000000020096000000000	373-22639	CARIOCA S.A.	NIT. 8150008636
17	761110001000000020097000000000	373-22666	OCAMPO MORALES ANDRES	CC. 16459345
18	761110001000000020101000000000	373-29186	AC Y MS LTDA.	NIT. 800081388-0
19	761110001000000020121000000000	373-86495	LUBRYCO Y CIA. LTDA.	NIT. 815003266-2
20	761110001000000020153000000000	373-47147	OSCAR VELASQUEZ Y CIA. S. EN C.S.	NIT. 890323024
21	761110001000000020154000000000	373-89946	CRUZ SOTO MARCELA	CC. 31641246
22	761110001000000020155000000000	373-89947	CRUZ SOTO CARLOS FELIPE	CC. 14896027
23	761110001000000020156000000000	373-0025072	CAÑA DE AZUCAR Y CEREALES S.A.	NIT. 800215062
24	761110001000000020157000000000	373-45235	CAÑA DE AZUCAR Y CEREALES S.A.	NIT. 800215062
25	761110001000000020160000000000	373-0058382	HINCAPIE HENAO YURI PAULA	CC. 1053778954
26	761110001000000020173000000000	373-69860	SUPERAGRO LTDA.	NIT. 800047821-5
27	761110001000000020316000000000	373-26652	SENA SERVICIO NACIONALES	NIT. 89999990341
28	761110001000000020317000000000	373-19339	VILLALOBOS VASQUEZOROZCO CIA - S.A.S	NIT. 900025164
29	761110001000000020319000000000	373-86969	BISERTA S.A.	NIT. 900012476-9

Carrera 13 No. 6 – 50, Tel: 2377000, Fax: 2377000 Ext. 1550, Guadalajara de Buga - Valle

Página web: www.guadalajaradebuga-valle.gov.co

e-mail: splaneacion@guadalajaradebuga-valle.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA
Secretaría de Planeación

NIT 891-380.033-5



30	761110001000000020322000000000	373-89948	CRUZ SOTO VIVIANA	CC. 29286966
31	761110001000000020323000000000	373-88423	GIRALDO NIETO JUAN DAVID	CC.
32	761110001000000020324000000000	373-89890	ESTACION DE SERVICIO LA REYNA LTDA.	NIT. 891302008
33	761110001000000020325000000000	373-89944	CRUZ CORREA GUIDO ANIBAL	CC. 2728969
34	761110001000000020326000000000	373-88720	GONZALEZ OREJUELA MARIA DEL MAR OREJUELA LIBREROS ENRIQUE	CC. 1115067322 CC. 16354471
35	761110001000000020386000000000			
36	761110001000000020387000000000			
37	761110001000000020388000000000			
38	761110001000000020389000000000			
39	761110001000000020390000000000			
40	761110001000000020391000000000			
41	761110001000000020392000000000			
42	761110001000000020393000000000			
43	761110001000000020394000000000			
44	761110001000000020395000000000			
45	761110001000000020396000000000			
46	761110001000000020397000000000			
47	761110001000000020398000000000			
48	761110001000000020399000000000			
49	761110001000000020400000000000			
50	761110001000000020401000000000			

Carrera 13 No. 6 – 50, Tel: 2377000, Fax: 2377000 Ext. 1550, Guadalajara de Buga - Valle

Página web: www.guadalajaradebuga-valle.gov.co

e-mail: splaneacion@guadalajaradebuga-valle.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA
Secretaría de Planeación
NIT 891-380.033-5



- P85.
- 2. Otras actividades.
M69/M70/M71/M72/M73/M74/M75.

Usos Complementarios:

- 1. Servicios Administrativos.
N82.
R90/R91/R93.
S94.

Usos Restringidos:

- 1. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.
A01/A02/A03.

Usos Prohibidos:

- 1. Urbanización y parcelación para vivienda.
- 2. Industria Pesada.
C19/C20/C23/C24.
- 3. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.

Estos usos del suelo se aplican en el siguiente predio:

No.	CÉDULA CATASTRAL	FMI	TITULAR	DOC. IDENTIFICACIÓN
27	761110001000000020316000000000	373-26652	SENA SERVICIO NACIONALES	NIT. 89999990341

3.3. **USOS DEL SUELO PARA PREDIOS UBICADOS EN ÁREA DE ACTIVIDAD "ZONA RURAL PLANA NORTE – ZRPN".**

Uso Principal:

- 1. Agricultura y ganadería intensiva.
- 2. Preservación, conservación, restauración en áreas forestales protectoras de los ríos y quebradas.

Uso Compatible:

- 1. Consolidación de centros poblados existentes excepto asentamientos ubicados en zona de amenaza o riesgo no mitigable.
- 2. Vivienda campesina dispersa.
- 3. Equipamiento social básico.

Carrera 13 No. 6 – 50, Tel: 2377000, Fax: 2377000 Ext. 1550, Guadalajara de Buga - Valle
Página web: www.guadalaradebuga-valle.gov.co
e-mail: splaneacion@guadalaradebuga-valle.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA
Secretaría de Planeación
NIT 891-380.033-5



4. Infraestructura de agua potable, saneamiento básico, electrificación, alumbrado público, vías, TIC y distritos de riego.
5. Servicios turísticos y recreacionales.
6. Reservorios y obras de infraestructura asociadas.

Uso Condicionado:

1. Centros de acopio, transformación y comercialización agropecuaria.
2. Agroindustria aislada.
3. Industria aislada.
4. Plantas de beneficio animal y servicios conexos.
5. Granjas avícolas y porcícolas condicionadas al cumplimiento de las Buenas Prácticas de Bioseguridad Norma ICA.
6. Sistemas de Producción Piscícola.
7. Apertura de vías y caminos.
8. Vivienda campestre.
9. Mantenimiento y rehabilitación de vías y caminos.

Uso Prohibido:

1. Minería excepto las explotaciones de subsistencia, extracción y recolección a cielo abierto de arenas y gravas de río destinadas a la industria de la construcción que actualmente tienen licencia vigente expedida por la autoridad minera.
2. Introducción de especies de fauna y flora exóticas.

Estos usos del suelo se aplican en los siguientes predios:

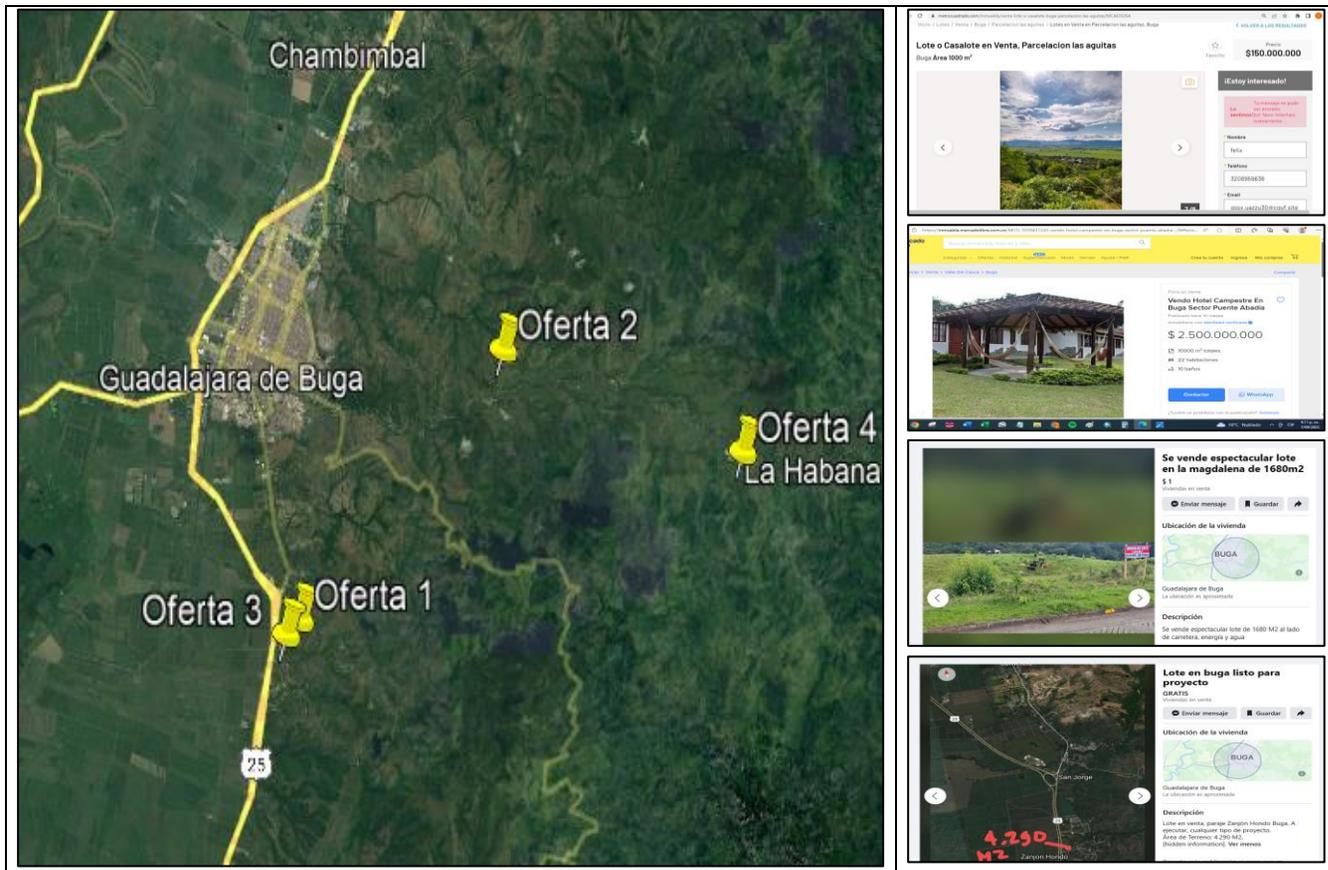
No.	CÉDULA CATASTRAL	FMI	TITULAR	DOC. IDENTIFICACIÓN
13	761110001000000020064000000000	373-102306	OSORIO GUZMAN Y COMPANIA S. EN C.	CC. 815004885
PREDIOS EN ZONA RURAL PLANA NORTE - ZRPN				
35	761110001000000020386000000000			
36	761110001000000020387000000000			
37	761110001000000020388000000000			
38	761110001000000020389000000000			
39	761110001000000020390000000000			

Carrera 13 No. 6 – 50, Tel: 2377000, Fax: 2377000 Ext. 1550, Guadalajara de Buga - Valle

Página web: www.guadalaradebuga-valle.gov.co
e-mail: splaneacion@guadalaradebuga-valle.gov.co

15.4 PUNTOS DE INVESTIGACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

A continuación, se presenta la ubicación de los puntos de investigación del estudio de mercado presentado en la sección 8.2 del informe.



15.5 DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI OFERTA DE MERCADO

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$1.066.555,00	\$116.624,59	\$ 949.930,41	\$ 949.900

15.6 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C 1: Construcción de un (1) piso para vivienda				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	34,72	\$ 2.942,00	\$ 102.146,24
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	10,42	\$ 32.198,00	\$ 335.374,37
CIMENTACION				
Solado de H=0.05m	m3	9,99	\$ 54.470,67	\$ 544.298,17
Vigas de cimentación	ml	39,97	\$ 181.339,73	\$ 7.248.148,81
Zapatas en concreto	m3	2,00	\$ 552.028,14	\$ 1.104.056,28
ESTRUCTURA Y MUROS				
Vigas en concreto de 3000 psi de 15*15cm	ml	23,57	\$ 145.878,36	\$ 3.438.275,89
Columnas en concreto de 3000 psi de 15*15cm	ml	25,00	\$ 148.944,48	\$ 3.723.612,00
Muro en ladrillo	m2	88,30	\$ 58.816,31	\$ 5.193.479,86
PISO Y CUBIERTA				
Placa de piso E=0,15m 3000 psi y losa flotante	m2	34,72	\$ 131.445,36	\$ 4.563.782,90
Cubierta en teja de barro	m2	34,72	\$ 63.981,00	\$ 2.221.420,32
Estructura para cubierta en madera	m2	34,72	\$ 43.388,00	\$ 1.506.431,36
ACABADOS				
Vinilo 3 manos	m2	176,60	\$ 7.503,00	\$ 1.325.029,80
Cielo raso en madera	m2	27,78	\$ 42.774,00	\$ 1.188.090,62
Alistado para piso 2 cm	m2	34,72	\$ 16.608,00	\$ 576.629,76
Piso enchapado en cerámica	m2	27,78	\$ 48.846,00	\$ 1.356.746,50
Mesón en concreto enchapado	m2	3,94	\$ 207.441,22	\$ 816.488,65
Guardaescobas en cerámica	ml	18,68	\$ 16.250,00	\$ 303.615,00
CARPINTERIA EN MADERA				
Puerta en madera	Un	5,00	\$ 395.000,00	\$ 1.975.000,00
Ventanas con angeo	m2	4,03	\$ 82.230,00	\$ 330.975,75
INSTALACIONES HIDRAULICAS				
Instalación Tubo a presión 1/2" pvc	ml	12,00	\$ 5.204,00	\$ 62.448,00
Punto hidraulico parasalpicedero cocina	Un	1,00	\$ 48.407,00	\$ 48.407,00
Llave de paso	Un	1,00	\$ 44.311,00	\$ 44.311,00
INSTALACIONES SANITARIAS				
Instalación Tubo PVC sanitario de 2"	ml	12,00	\$ 15.121,00	\$ 181.452,00
Punto sanitario salpicadero cocina	Un	1,00	\$ 73.855,00	\$ 73.855,00
INSTALACIONES ELECTRICAS				
Salidas Electricas Luminarias	Un	6	\$ 143.683,00	\$ 862.098,00
Salidas Electricas Toma Muro	Un	4	\$ 159.004,00	\$ 636.016,00
Salidas Interruptor sencillo	Un	6	\$ 133.467,00	\$ 800.802,00
Tablero 12 circuitos	Un	1	\$ 358.835,00	\$ 358.835,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	260	\$ 25.741,00	\$ 6.692.660,00
Hora cuadrilla CC	Hc	12	\$ 42.758,00	\$ 513.096,00
Hora cuadrilla FF	Hc	8	\$ 46.577,00	\$ 372.616,00
Total Costo Directo				\$ 48.500.198,28
Administracion	5%			\$ 2.425.009,91
Imprevistos	3%			\$ 1.455.005,95
Utilidad	7%			\$ 3.395.013,88
Total AIU	15%			\$ 7.275.029,74
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 645.052,64
Total				\$ 56.420.280,66
Cantidad (m2)				34,72
Valor adoptado				\$ 1.625.008,08

C 2: Construcción de un (1) piso para baño				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	2,88	\$ 2.942,00	\$ 8.472,96
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	1,15	\$ 32.198,00	\$ 37.092,10
MUROS				
Muro en ladrillo	m2	15,60	\$ 58.816,31	\$ 917.534,38
PISO				
Placa de piso E=0,05m 3000 psi	m2	2,88	\$ 80.397,42	\$ 231.544,57
ACABADOS				
Alistado para pisos	m2	2,88	\$ 16.608,00	\$ 47.831,04
Enchape para piso y pared	m2	19,24	\$ 48.846,00	\$ 939.894,73
APARATOS				
Ducha	Un	1	\$ 116.341,00	\$ 116.341,00
Sanitario	Un	1	\$ 348.584,00	\$ 348.584,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS				
InstalaciónTubo a presión 1/2" pvc	ml	12,00	\$ 5.204,00	\$ 62.448,00
Punto hidraulico	Un	3,00	\$ 48.407,00	\$ 145.221,00
Llave de paso	Un	1,00	\$ 44.311,00	\$ 44.311,00
INSTALACIONES SANITARIAS				
Instalación Tubo PVC sanitario de 2"	ml	12,00	\$ 15.121,00	\$ 181.452,00
Punto sanitario	Un	3,00	\$ 73.855,00	\$ 221.565,00
INSTALACIONES ELECTRICAS				
Salidas Electricas Luminarias	Un	1	\$ 143.683,00	\$ 143.683,00
Salidas Interruptor sencillo	Un	1	\$ 133.467,00	\$ 133.467,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	25	\$ 25.741,00	\$ 643.525,00
Total Costo Directo				\$ 4.222.966,78
Administracion	5%			\$ 211.148,34
Imprevistos	3%			\$ 126.689,00
Utilidad	7%			\$ 295.607,67
Total AIU	15%			\$ 633.445,02
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 56.165,46
Total				\$ 4.912.577,25
Cantidad (m2)				2,88
Valor adoptado				\$ 1.705.755,99

15.7 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

A1: Lavadero en placa de concreto de espesor (0.15m) con dimensiones (0.70m x 0.77m) soportado sobre 1 hilada de ladrillo de h0.88m enchapado en cerámica de (0.23m x 0.15m), incluye poceta de dimensiones (0.54m x 0.82m x h0.66m) con el mismo enchape.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
LAVADERO				
Lavadero con poceta enchapado	Un	1,00	\$ 884.306,45	\$ 884.306,45
Grifo	Un	1,00	\$ 24.000,00	\$ 24.000,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS				
Instalación Tubo a presión 1/2" pvc RDE.9	ml	7,00	\$ 5.204,00	\$ 36.428,00
Punto hidraulico	Un	2,00	\$ 48.407,00	\$ 96.814,00
Llave de paso	Un	1,00	\$ 44.311,00	\$ 44.311,00
INSTALACIONES SANITARIAS				
Instalación Tubo PVC sanitario de 2"	ml	7,00	\$ 15.121,00	\$ 105.847,00
Punto sanitario	Un	2,00	\$ 73.855,00	\$ 147.710,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	12	\$ 25.741,00	\$ 308.892,00
Total Costo Directo				\$ 1.648.308,45
Administracion	5%			\$ 82.415,42
Imprevistos	3%			\$ 49.449,25
Utilidad	7%			\$ 115.381,59
Total AIU	15%			\$ 247.246,27
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 21.922,50
Total				\$ 1.917.477,21
Cantidad (m2)				1,04
Valor adoptado				\$ 1.843.728,09

A2: Muro de (h0.70m) en mampostería de ladrillo común sin pañetar				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	1,09	\$ 2.942,00	\$ 3.192,07
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	0,43	\$ 32.198,00	\$ 13.973,93
MURO EN MAMPOSTERIA				
Muro en ladrillo	m2	1,52	\$ 80.397,42	\$ 122.123,68
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8	\$ 25.741,00	\$ 205.928,00
Total Costo Directo				\$ 345.217,68
Administracion	5%			\$ 17.260,88
Imprevistos	3%			\$ 10.356,53
Utilidad	7%			\$ 24.165,24
Total AIU	15%			\$ 51.782,65
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 4.591,40
Total				\$ 401.591,73
Cantidad (ml)				2,17
Valor adoptado				\$ 185.065,31

A3: Enramada con medidas (6.64m x 2.70m x h2.10m), estructura en madera, cubierta en teja de zinc soportada en madera.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	18,42	\$ 2.942,00	\$ 54.191,64
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	3,68	\$ 32.198,00	\$ 118.617,43
CUBIERTA Y PISO				
Cubierta en zinc	m2	18,42	\$ 57.611,00	\$ 1.061.194,62
Estructura para cubierta en madera	m2	18,42	\$ 43.388,00	\$ 799.206,96
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	6	\$ 25.741,00	\$ 154.446,00
Total Costo Directo				\$ 2.187.656,65
Administracion	5%			\$ 109.382,83
Imprevistos	3%			\$ 65.629,70
Utilidad	7%			\$ 153.135,97
Total AIU	15%			\$ 328.148,50
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 29.095,83
Total				\$ 2.544.900,98
Cantidad (m2)				18,42
Valor adoptado				\$ 138.159,66

A4: Zona dura en concreto de espesor (0.15m)				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	23,36	\$ 2.942,00	\$ 68.725,12
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	4,67	\$ 32.198,00	\$ 150.429,06
ZONA DURA				
Placa de concreto de espesor 15 cm	m2	23,36	\$ 131.445,36	\$ 3.070.563,61
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	12	\$ 25.741,00	\$ 308.892,00
Total Costo Directo				\$ 3.598.609,79
Administracion	5%			\$ 179.930,49
Imprevistos	3%			\$ 107.958,29
Utilidad	7%			\$ 251.902,68
Total AIU	15%			\$ 539.791,47
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 47.861,51
Total				\$ 4.186.262,76
Cantidad (m2)				23,36
Valor adoptado				\$ 179.206,45

A5: Muros de (h2,10m) en mampostería de ladrillo sin pañetar, incluye puerta en carpintería de madera con marco en madera de dimensiones (0.70m x 1.87m)				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	3,86	\$ 2.942,00	\$ 11.356,12
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	0,77	\$ 32.198,00	\$ 24.856,86
MURO				
Muro en ladrillo	m2	1,40	\$ 58.816,31	\$ 82.342,83
Puerta en madera	Un	1,00	\$ 395.000,00	\$ 395.000,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8	\$ 25.741,00	\$ 205.928,00
Total Costo Directo				\$ 719.483,81
Administracion	5%			\$ 35.974,19
Imprevistos	3%			\$ 21.584,51
Utilidad	7%			\$ 50.363,87
Total AIU	15%			\$ 107.922,57
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 9.569,13
Total				\$ 836.975,51
Cantidad m				7,72
Valor adoptado				\$ 108.416,52

A6: Acceso en ladrillo sobrepuesto con dimensiones (0.55m x 15m)				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	8,14	\$ 2.942,00	\$ 23.947,88
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	1,63	\$ 32.198,00	\$ 52.418,34
ACCESO				
Ladrillo prensado de 30*6cm	Un	150,00	\$ 1.112,00	\$ 166.800,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8	\$ 25.741,00	\$ 205.928,00
Total Costo Directo				\$ 449.094,22
Administracion	5%			\$ 22.454,71
Imprevistos	3%			\$ 13.472,83
Utilidad	7%			\$ 31.436,60
Total AIU	15%			\$ 67.364,13
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 5.972,95
Total				\$ 522.431,31
Cantidad m2				8,14
Valor adoptado				\$ 64.180,75

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

15.8 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 5G ANI de fecha 05/04/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

Impuesto predial: se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el 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%.

Avalúo Catastral 2023: \$ 31.888.000

Tarifa impuesto predial Buga: 3.5 Mil

Impuesto Predial 2023: \$ 31.888.000*0.0035= \$ 111.608

Impuesto Predial= \$ 111.608 *25%= \$ 27.902

II. CALCULO LUCRO CESANTE:

El propietario no presento soportes para el cálculo de indemnización por este concepto

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.000.000	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 27.902	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.027.902	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.027.902	
SON: UN MILLON VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de julio de 2023, por solicitud directa de la CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO.		

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2023.

Cordialmente,



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito avaluador
 Representante Legal
 Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
 RAA AVAL-1014242133



WILLIAM CASTAÑEDA
 Miembro Comité
 RAA AVAL-1023963942

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° BLB-20-008

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de julio de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
 WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.
 OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
 JORGE EDUARDO FORERO TORRES

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	BLB-20-008	Guadalajara de Buga	76-111-00-01-00-00-0002-0387-0-00-00-0000 373-65085

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	303,00	\$ 152.000	\$ 46.056.000
TOTAL DE TERRENO				\$ 46.056.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	34,72	\$ 1.447.300	\$ 50.250.256
C2	m2	2,88	\$ 1.446.400	\$ 4.165.632
TOTAL DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 54.415.888
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	1,04	\$ 1.616.700	\$ 1.681.368
CA2	m	2,17	\$ 136.300	\$ 295.771
CA3	m ²	18,42	\$ 114.600	\$ 2.110.932
CA4	m ²	23,36	\$ 162.900	\$ 3.805.344
CA5	m	7,72	\$ 95.100	\$ 734.172
CA6	m ²	8,14	\$ 27.300	\$ 222.222
TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.849.809
TOTAL				\$ 109.321.697

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 109.321.697
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 1.027.902
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 110.349.599
SON: CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.349.599)	

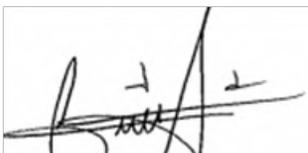
SOLICITANTE: CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno BLB 20-008 y folio de matrícula 373-65085 ubicados en el Municipio de Buga, Valle del Cauca Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de este estudio, expresaron sus diferentes conceptos sobre el mismo, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción, valor de cultivos y especies, contenidos en el informe valuatorio.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

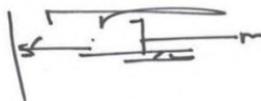
COMITÉ DE AVALÚOS



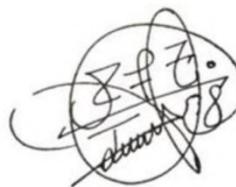
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133



WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497



JORGE EDUARDO FORERO TORRES
Miembro Comité
AVAL-1033759954



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

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"⁽¹⁴⁾.

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

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

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

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

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

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

⁽¹⁴⁾ Conc. Código Civil, Artículo 665 "Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

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

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

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

ARTÍCULO 15. El inciso 1o. fue sustituido expresamente según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.²¹³¹

"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."²¹³¹

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."²¹³²

²¹³⁰ Ver incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388.

²¹³¹ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1999 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 05 de 1991 lo consagró de nuevo, tal como se transcribe, subsanando el error anulado.

²¹³² La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1999 declaró inexecutable el inciso segundo del artículo 16 que decía: "En el caso de las sucesiones que se liquidan ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge superviviente 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 liquidan ante juez, éste autorizará la venta directa o voluntaria de bienes siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, que es un simple ejecutor del testamento, aún cuando se le conceda la herencia de bienes, y en su defecto, del cónyuge superviviente 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"⁹¹⁸.

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. "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. "Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
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 deslización 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 1997.⁹¹⁹ "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"⁹²⁰.

"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"^{921 922}.

requiera que en tal negocio jurídico dispositivo concurre el interés o intereses del derecho, fácilmente se advierte que el mencionado inciso infringe la Constitución..."

⁹¹⁸Concordante con el artículo 8° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996 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 a la afectación a obra pública de un inmueble bajo (sic) afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges".

⁹¹⁹En 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.

⁹²⁰Ver inciso 5o del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

⁹²¹El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1988.

⁹²²Ver 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."¹⁰²³

"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 instancia¹⁰²⁴. En estas acciones no procederá la suspensión provisional¹⁰²⁵ 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."¹⁰²⁶

"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."¹⁰²⁷

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

¹⁰²³ Ver Numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

¹⁰²⁴ El aparte resaltado fue declarado inexequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 67 de septiembre 14 de 1989.

¹⁰²⁵ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 58 del 14 de septiembre de 1989, declaró inexequible el aparte que dice "En estas acciones no procederá la suspensión provisional", sobre el que se ejerció la acción pública de inconstitucionalidad basándose el demandante en que "el legislador solo está facultado para regular las condiciones de ejercicio de esa acción". La decisión del alto tribunal partió de que el artículo 193 de la Constitución vigente en esa época "deja en manos del legislador, determinar los motivos y no solamente los requisitos para que el órgano (la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en este caso) ejerza la atribución que se le otorga".

Adicionalmente, la Corte Constitucional, en sentencia No. C-127/98 Exp D-1805 declaró inexequible el aparte resaltado en negritas.

¹⁰²⁶ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 55 del 14 de septiembre de 1989, declaró inexequible la parte final de este inciso que decía "El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia". Dice la corte en la providencia citada que "Esta norma... le quita al proceso contencioso-administrativo el carácter de verdadero juicio, pues es propio de éste dar oportunidad suficiente a las partes para presentar su caso, las pruebas, si a ello hubiere lugar, y los argumentos en que sustentan sus alegaciones. Además, y por regla general, el juicio culmina con una sentencia", para concluir: "En el caso presente, no se trata de una actuación administrativa, sino de un proceso contencioso-administrativo y el legislador ni siquiera indica si la falta de sentencia dentro de los 8 meses debe interpretarse como una aceptación o como una negativa de las peticiones de la demanda. No se configura, entonces, un juicio, sino un simple simulacro de tal, con quiebramiento del debido proceso...". la sentencia de la misma corporación, de fecha 9 de Noviembre de 1989 ratifica la decisión.

¹⁰²⁷ En sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, de fecha 25 de enero de 1990, se declaró inexequible el inciso segundo del artículo 23 que decía: "Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá su coto la indemnización decretada por el juez civil para el caso 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 funciones¹⁹²⁸⁾.

"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 materia¹⁹²⁹⁾.

¹⁹²⁸⁾ Ver Decreto 2150 de 1995, artículo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

¹⁹²⁹⁾ 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^{2730a}.

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

^{2730a} 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 55 de la C.P.C.) la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que este deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1989 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 demandante¹⁸⁰³¹.

"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 particular¹⁸⁰³².

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 f) 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 1989¹⁸⁰³³.

"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".

¹⁸⁰³¹ Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

¹⁸⁰³² Ver numeral 8o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

¹⁸⁰³³ 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 funciones²¹³⁴, 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 resolutoria²¹³⁵ 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 viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana."

ARTÍCULO 37²¹³⁶ "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

²¹³⁴Ver Decreto 2150 de 1995, artículo 27.

²¹³⁵Código Civil, artículo 1544 "Cumplida la condición resolutoria, deberá restitirse lo que se hubiera 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".

²¹³⁶Este artículo fue declarado exigible 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 Ley²⁴⁶¹⁷⁴.

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

²⁴⁶¹⁷⁴El artículo 38 fue declarado exequible mediante sentencia C-020 del cuatro de febrero de 1993, de la Honorable Corte constitucional. El inciso segundo fue objeto de la misma declaratoria mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia de noviembre 15 de 1990.

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

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 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 preteritorio 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 evaluadores, 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 etapa.

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

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

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

Diario Oficial No. 43.349, del 29 de julio de 1998

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 22 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33 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. 1000/3002015CI214 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. 1000/3002015CI214 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.



Portafolio Inmobiliario

Septiembre 2023



Buenaventura, Valle del Cauca

Guadalajara de Buga

1

Ubicación: Barrio San Jose de las Palmas, Cra 29N No 17-11.

Descripción: Casa de dos pisos: Primer piso consta de sala-comedor, baño, cocina, zona de la lavado y antejardín amplio para garaje. Segundo piso: tres habitaciones y baño. Área 100m2.

Costo: \$180.000.000.

Contacto: 3164944565 - Rubén (Bienes Raíces Buga).



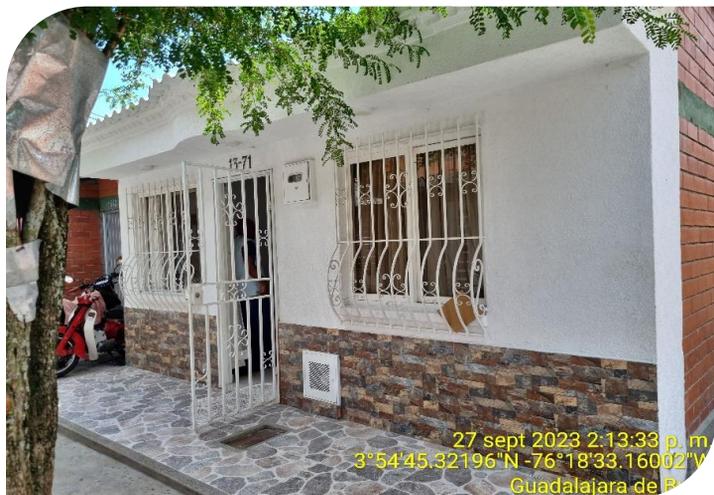
2

Ubicación: Barrio Valle Real, Cra 30B No 13-71.

Descripción: Casa que consta de tres habitaciones, cocina, baño, sala comedor y zona de lavado.

Costo: \$160.000.000.

Contacto: 3145858884 - Exiquio Viveros Caicedo (Casas Buga).



Guadalajara de Buga

3

Ubicación: Barrio Brisas de Comfaunion, Carrera 7D No 26 A 09.

Descripción: Casa con antejardín, sala, comedor, cocina, baño, patio, tres habitaciones. Área 6.50 x10 M2 y 3 Mt de antejardín.

Costo: \$158.000.000.

Contacto: 3002524733 – Omar.



4

Ubicación: Barrio La Esperanza, Calle 8, No 5 E 24

Descripción: Casa con dos habitaciones, baño, cocina, zona de lavado y sala - garaje.

Costo: \$185.000.000.

Contacto: 3175352244 - 3117295450.



Guadalajara de Buga

5

Ubicación: Barrio Valle Real, Cra 31C No 14 A 17.

Descripción: Vivienda con tres habitaciones, sala-comedor, patio de oficio, baño y cocina amplia.

Costo: \$135.000.000.

Contacto: 3154226533 – Margarita Rico.



6

Ubicación: Barrio Balcones del Norte, Cra 13 No 31 C 19

Descripción: Vivienda que consta de tres habitaciones, cocina, baño, sala-comedor. Área 6 de frente x 12 de fondo.

Costo: \$135.000.000.

Contacto: 3116133824 - Jose Henao.



Guadalajara de Buga

7

Ubicación: Barrio Valle Real, Cra 31A No 13-82.

Descripción: Consta de tres habitaciones, cocina, baño, antejardín y patio.

Costo: \$120.000.000.

Contacto: 3164944565 - Rubén (Bienes Raíces Buga).



8

Ubicación: Barrio San José de las Palmas, Cra 28A 16-71.

Descripción: Casa de dos pisos: Primer piso: sala - garaje, cocina y baño. Segundo piso: dos habitaciones y baño.

Costo: \$185.000.000.

Contacto: 3145858884 - Exiquio Viveros Caicedo (Casas Buga).



Guadalajara de Buga

9

Ubicación: Barrio El Carmelo, Calle 8 No 5-63.

Descripción: Casa con cuatro habitaciones, dos baños, cocina, patio amplio.

Costo: \$170.000.000.

Contacto: 3182703863 - Luis Arenas.



10

Ubicación: Barrio Valle Real, Cra 14.

Descripción: Casa con dos habitaciones, cocina, baño, sala comedor y plancha para segundo piso.

Costo: \$140.000.000.

Contacto: 3125564920 – Sergio Martínez.



Guadalajara de Buga

11

Ubicación: Barrio Lombardía, No 7B 75.

Descripción: Casa con dos habitaciones, sala, cocina, baño y plancha para segundo piso. Área 12 x 6.

Costo: \$150.000.000.

Contacto: 3136997401 – Henry Zapata.



12

Ubicación: Barrio María Luisa de la Espada, Calle 24 No 11-67.

Descripción: Casa con dos habitaciones, cocina, sala y zona de lavado.

Costo: \$115.000.000.

Contacto: 3166902175 - 3172549119 – Carmen.



Guadalajara de Buga

13

Ubicación: Barrio El Molino, Cra18
No 4 E – 02.

Descripción: Casa esquinera, consta de sala
garaje, tres habitaciones, baño, cocina, patio y
zona de lavado.

Costo: \$170.000.000.

Contacto: 3164944565 - Rubén (Bienes Raíces
Buga).



14

Ubicación: Barrio El Molino, Calle 10
No 4-70.

Descripción: Casa de tres habitaciones, dos
baños, cocina, sala amplia, zona de lavado y
patio con zona verde.

Costo: \$225.000.000.

Contacto: 3164944565 - Rubén (Bienes
Raíces Buga).



Guadalajara de Buga

15

Ubicación: Barrio Maria Luisa de la Espada, Cra 13 No 23-11.

Descripción: Casa de dos habitaciones, baño, cocina y zona de lavado.

Costo: \$125.000.000.

Contacto: 3161987132 – Jose.



16

Ubicación: Barrio Aures, Calle 1FN No 21-68.

Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar, se compone de: primer piso, sala-comedor, cocina, zona de lavado, una habitación y baño social. Segundo piso: dos habitaciones y baño.

Costo: \$200.000.000.

Contacto: 3164944565 - Rubén (Bienes Raíces Buga).



Guadalajara de Buga

17

Ubicación: Barrio San José de las Palmas, Cra 30B 16-29.

Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar. Primer piso: Cocina, lavadero, sala y baño. Segundo piso: dos habitaciones y baño.

Costo: \$180.000.000.

Contacto: 3188134143 - 3178557274 Fernando.



18

Ubicación: Corregimiento El Placer.

Descripción: Casa compuesta por: cuatro habitaciones, sala, baño y cocina. Área construida 77m².

Costo: \$150.000.000.

Contacto: 3163183825 - Inmobiliaria Finca Raíz.



Guadalajara de Buga

19

Ubicación: Barrio Palo Blanco.

Descripción: Casa compuesta por: dos habitaciones, dos baños, cocina, zona de lavado. Área 60m2.

Costo: \$160.000.000.

Contacto: 3163183825 - Inmobiliaria Finca Raíz.



20

Ubicación: Barrio San José de las Palmas, No 17-04.

Descripción: Casa de dos pisos que consta de: Primer piso: sala-comedor, cocina, garaje. Segundo piso: tres habitaciones y baño.

Costo: \$ 230.000.000

Contacto: 3157675030-Inmobiliaria multihabitat.



Guadalajara de Buga

21

Ubicación: Barrio Balboa, Cra 13 calle 32 esquina.

Descripción: Vivienda que consta de sala, comedor, dos habitaciones, baño, cocina, zona de lavado y patio. Área total 96 mts y construidos 60 mts Antejardín.

Costo: \$140.000.000.

Contacto: 3168413135 – Carmen Emila.



22

Ubicación: Barrio San Jose Obrero, Cra 30 No 10-39.

Descripción: Casa de dos pisos: Primer piso: cocina, sala y baño. Segundo piso: dos habitaciones y patio.

Costo: \$ 165.000.000.

Contacto: 3145858884 - Exiquio Viveros Caicedo (Casas Buga).



Restrepo

23

Ubicación: Barrio El Milagroso, Cra 11 No19 -24.

Descripción: Casa de una planta con dos habitaciones, sala, dos baños y plancha.

Costo: \$140.000.000.

Contacto: 3207688473 – Alejandro Ocampo.



24

Ubicación: Barrio El Milagroso.

Descripción: Casas en construcción constan de un piso con placa fácil y gradas con proyección a segundo piso, tres habitaciones, sala, comedor, baño, cocina y patio. Área: 72m2

Costo: \$145.000.000.

Contacto: 33148978430 - Gilmer López – Constructora El Portal del Milagroso.



Restrepo

25

Ubicación: Barrio El Horizonte Cra 17ª No 13-15.

Descripción: Casa de una planta consta de cuatro habitaciones, patio, baño, cocina y sala comedor. Área 6x12 MT2.

Costo: \$150.000.000.

Contacto: 3186731370 - 3104068153 – Margarita García.



Dagua

26

Ubicación: Barrio Gran Colombia Cra 12 No 11-39.

Descripción: Casa y aparta estudio.

La vivienda consta de dos habitaciones, patio, baño, cocina y sala comedor y aparta estudio con una habitación, cocina y baño.

Costo: \$130.000.000.

Contacto: 3175630467– Nidia.



27

Ubicación: Vereda La Maria.

Descripción: Finca de 3,600 Mts a 30 minutos de Dagua, cuatro cuartos, dos baños, sala, cocina, zona verde. Tiene agua y energía.

Costo: \$ 150.000.000.

Contacto: 3107456554.



Calima El Darién

28

Ubicación: Vereda La Unión.

Descripción: Casa campestre a cinco minutos de Darién. Consta de tres habitaciones, cocina, sala, corredor, baño, zona de oficio y zona verde. Área de 1200²

Costo: \$290.000.000

Contacto: 3105020730 - 3161741665 - Gustavo Waltero.



Cali

29

Ubicación: Barrio Las Asturias ,
Calle 41 N° 23-24.

Descripción: Oportunidad de inversión Esta vivienda cuenta con 56 m2 construidos, consta de 3 aparta estudios, cada uno tiene cocina, habitación, baño y sala, deja una rentabilidad de 1.500.000 mensuales aproximadamente.

Costo: \$ 135.000.000.

Contacto: 314 7917836 – Javier Ramírez.



30

Ubicación: Barrio Marroquín, Carrera 26A3
No 73-13.

Descripción: Casa de un piso, consta de cocina, sala-comedor, cuatro habitaciones, baño y patio amplio.

Costo: \$ 115.000.000.

Contacto: 3042553138-3022717211 Hernán Velardo inmobiliaria.



31

Ubicación: Barrio Floraria, Calle 4
Vía principal.

Descripción: Casa de dos pisos, consta de dos habitaciones y estudios, dos baños, cocina, sala-comedor, ante jardín, parqueo para motos y terraza pequeña.

Costo: \$ 135.000.000.

Contacto: 3163047680- 602 3726668-
Brokers Company S.A.S.



San Pedro

32

Ubicación: Vereda Guayabal San Pedro.

Descripción: Casa de un piso, consta de sala-comedor, dos habitaciones, baño y patio. Tiene un área de 6 de frente por 11 de fondo.

Costo: \$ 75.000.000.

Contacto: 3163779574- Forza inmobiliaria Tuluá.



33

Ubicación: Barrio Mónaco.

Descripción: Casa de dos pisos, sala-comedor en L, cocina y baño.

Costo: \$ 120.000.000.

Contacto: 3122290126- Luis Montenegro.



San Pedro

34

Ubicación: Barrio El Jardín , Calle 1 No. 8-68.

Descripción: Casas de dos pisos independientes, primer piso consta de sala-comedor, cocina, 2 habitaciones y patio. Segundo piso consta de dos habitaciones, sala, cocina y baño.

Costo: \$ 200.000.000.

Contacto: 3172646573- Luis.



El Cerrito

35

Ubicación: Barrio Villa del Carmen.

Descripción: Consta de sala-comedor, dos habitaciones, baño, patio y plancha para segundo piso.

Costo: \$120.000.000.

Contacto: 3178530811 – Tania.



Jamundí

36

Ubicación: Barrio Portal de Jamundí.

Descripción: Casa de tres niveles, primer nivel: consta de sala-comedor, baño, cocina y zona de lavado. Segundo Piso: consta de dos habitaciones y baño. Tercer piso: consta de habitación y terraza.

Costo: \$120.000.000.

Contacto: 3154596112-602 5532027.



Tuluá

37

Ubicación: Barrio Bello Horizonte Cra 20A N° 13 – 14.

Descripción: La casa consiste de dos pisos unifamiliar. Primer piso: consta de una habitación, cocina, baño, sala-comedor y zona de lavado. Segundo piso: dos habitaciones, una sala pequeña, patio con lavadero y un balcón hacia la calle. Área 5x7 M2.

Costo: \$150.000.000.

Contacto: 317 3796030 – Yurladi.



38

Ubicación: Barrio Villa del Lago, Calle 24B # 6BW- 67.

Descripción: Casa de dos pisos, el primer piso consta de cocina, sala-comedor, baño. Segundo piso consta de cuatro habitaciones y baño.

Costo: \$145.000.000.

Contacto: 3152595466 - Jose Angel .



Tuluá

39

Ubicación: Barrio Aguaclara, Callejón El Prado.

Descripción: La casa consta de dos habitaciones, patio, cocina, baño y sala.

Costo: \$85.000.000.

Contacto: 317 3343778 – Blanca Arce.



40

Ubicación: Barrio Porvenir, Cra 9 No 24-19.

Descripción: Casa de tres pisos: primer piso: cocina, sala y baño. Segundo piso: sala de TV, una habitación y balcón. Tercer piso: una habitación, baño y patio.

Costo: \$130.000.000.

Contacto: 3153355666 - 3232953039 – Nancy.



Tuluá

41

Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo.

Descripción: Casa de un piso consta de tres habitaciones, comedor, cocina, baño y patio.

Costo: \$130.000.000.

Contacto: 3053880060- Luz Elena Naranjo Becerra.



42

Ubicación: Barrio Villa del Lago, Cra 6 No 22B – 10.

Descripción: Casa de dos pisos Unifamiliar: Primer piso: sala, cocina, baño y patio. Segundo piso: tres habitaciones y dos baños.

Costo: \$160.000.000.

Contacto: 3173869304 - Juan Jose.



Tuluá

43

Ubicación: Barrio, Santa Isabel.

Descripción: Casa de tres pisos: primer piso: Garaje, cocina, sala - comedor y baño. Segundo piso: Dos habitaciones. Tercero: Terraza con cubierta.

Costo: \$150.000.000.

Contacto: 3206300071-Luis Muñoz.



44

Ubicación: Barrio Villa del Lago.

Descripción: Casa de dos pisos primer piso consta de Sala-comedor, cocina, patio y baño. Segundo piso consta de tres habitaciones, dos baños y plancha para ampliar.

Costo: \$125.000.000.

Contacto: 3116412720- Humberto.



Tuluá

45

Ubicación: Barrio El Porvenir, Cra 9 No 24-16.

Descripción: Casa de dos pisos, con dos Habitaciones, dos baños, sala – garaje. En el segundo piso tiene sala y mirador.

Costo: \$130.000.000.

Contacto: 317 8672534 – Leidy.



Palmira

46

Ubicación: Barrio Caimitos, calle 56 No 41-70.

Descripción: Vivienda con dos apartamentos. Apartamento 1 en primer piso en obra gris: sala-comedor, cocina, un baño, zona de lavado y tres habitaciones. Apartamento 2 en segundo piso, terminado: sala-comedor, cocina, un baño, estudio, dos habitaciones y azotea. Área 5,25x12 M2.

Costo: \$110.000.000.

Contacto: 3153027256 –Leyla Gomez.



47

Ubicación: Corregimiento Roza. Carrera 15, Calle 10.

Descripción: Casa de dos pisos en condominio cerrado, primer piso consta de sala-comedor, cocina y baño. Segundo piso consta de dos habitaciones cada una con baño, parqueadero, El condominio cuenta con piscina, zona de reuniones y jardines.

Costo: \$135.000.00.

Contacto: 3103716126- Berdier Alonso.



Andalucía

48

Ubicación: Barrio Santa Helena.

Descripción: Casa de un piso se compone de: cocina, dos habitaciones, zona de lavado, baño. área 6x14 m2.

Costo: \$145.000.000.

Contacto: 3167384525- Paulo Andrés.



49

Ubicación: Barrio Santa Helena.

Descripción: casa compuesta por: dos alcobas con closet, un estudio, patio, baño, cocina integral, sala-comedor, plancha para segundo piso.

Costo: \$156.000.000.

Contacto: 3218264142 - Carolina Flórez.



Andalucía

50

Ubicación: Cra 5 No 16-136.

Descripción: Casa de dos pisos independientes, se compone de: Primer piso, 3 cuartos, baño, sala-comedor y baño. Segundo piso, salón grande, dos habitaciones y baño.

Costo: \$200.000.000.

Contacto: 3144194459.



51

Ubicación: Barrio Santa Helena
Calle 9 N° 9-04.

Descripción: Casa de un piso: consta de sala, comedor, cocina, dos habitaciones una de ellas con baño privado, cocina y baño social. Escaleras para futuro segundo piso.

Costo: \$180.000.000.

Contacto: 3116002240- Heriberto.



Andalucía

52

Ubicación: Barrio Santa Helena.

Descripción: Casa para estrenar, consta de dos habitaciones, baño , plancha , garaje independiente , sala-comedor, cocina semi - integral 6x14, cerca del parque principal.

Costo: \$135.000.000.

Contacto: 3217071848 - Jorge Humberto Aguilera Borja.



53

Ubicación: Urbanización Valle del Sol

Descripción: casa de 1 piso con proyección para segundo piso, consta de dos habitaciones, cocina enchapada, sala-comedor, patio, área 6x12

Costo: \$157.000.000.

Contacto: 3222744850-Mauricio



Andalucía

54

Ubicación: Urbanización Valle del Sol.

Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar, primer piso consta de baño sala-comedor, cocina y patio. Segundo piso consta de sala de estar, dos habitaciones, la principal tiene vestier y dos baños.

Costo: \$195.000.000.

Contacto: 3222744850 – Mauricio Inmobiliaria Villa del Sol.



55

Ubicación: Barrio Santa Helena.

Descripción: Casa de un piso, consta de tres habitaciones de las cuales la principal cuenta con baño, cocina, sala - comedor, baño social, dos patios y plancha.

Costo: \$160.000.000.

Contacto: 3217450902 - Faudi Valencia.



Andalucía

56

Ubicación: Santa Helena.

Descripción: Lote con alcantarillado y agua y luz. Área 6x 16 Mt 2.

Costo: \$48.000.000.

Contacto: 3182150731-Ricardo.



Yumbo

57

Ubicación: Barrio Brisas de Panorama
calle 7s 16-h26.

Descripción: Casa de un piso, consta de
ante jardín, una habitación, garaje, sala-
comedor, cocina, zona de lavado, patio y
baño social. Área 6x20 M2.

Costo: \$100.000.000.

Contacto: 318470-4476-31477155-42
Alexandra Perez.



Bugalagrande

58

Ubicación: Urbanización Mónaco, manzana G lote 8.

Descripción: Casa de 2 pisos, se compone de:
Primer piso: dos habitaciones, baño y garaje.
Segundo piso: habitación con closet y baño.

Costo: \$190.000.000.

Contacto: 3166109336 -Nury Villareal.



59

Ubicación: Urbanización Mónaco, manzana E lote 20.

Descripción: Casa de un piso, consta de dos habitaciones, cocina, baño y garaje.

Costo: \$166.000.000.

Contacto: 3155791638 - Nury Villareal.



Bugalagrande

60

Ubicación: Barrio Mónaco.

Descripción: Lote, Área 6x14.

Costo: \$47.000.000.

Contacto: 3128038802 - Oscar.



61

Ubicación: Barrio Mónaco.

Descripción: Lote, área 6x14.

Costo: \$49.000.000.

Contacto: 3192254091 - 3196250404



Bugalagrande

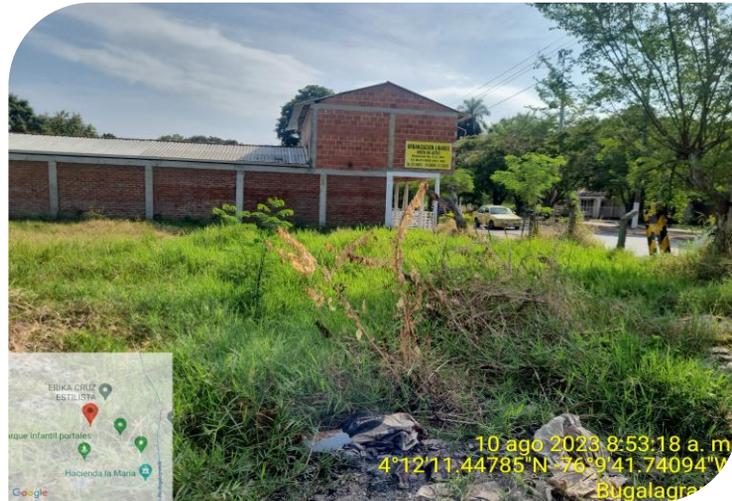
62

Ubicación: Centro.

Descripción: Lote de 7x6 112 mts.

Costo: \$49.000.000.

Contacto: 3172810984 – Harold.



Buenaventura

63

Ubicación: Barrio María Eugenia, Calle 3ª No 41B 46.

Descripción: Casa de 2 pisos con terraza, tres habitaciones, dos baños, dos cocinas, dos sala - comedor y dos lavaderos. 92 mts2. Cada piso con servicios independientes.

Costo: \$150.000.000.

Contacto: 3225187561- Álvaro Palacios.



64

Ubicación: Barrio ciudadela Colpuertos etapa 2, manzana 6.

Descripción: Casa de dos pisos: Primer Piso-Sala - comedor, baño, cocina, patio, cuarto de servicio con baño y ante jardín. Segundo piso: tres habitaciones con closet, baño y terraza. Dos tanques de agua de 250.

Costo: \$210.000.000.

Contacto: 3155275963 - Diana.

