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

AVISO 016 de fecha VEINTE (20) de FEBRERO de 2024.

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 No. 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 artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día cinco (05) de febrero de 2024, se libró acto administrativo de Oferta Formal de Compra **BLB-OFC-054** dirigido a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** identificada con NIT 800.182.281-5; titular respecto del predio identificado internamente por el proyecto como **BLB-19-009**, con la finalidad de adquirir un predio para el *Proyecto Vial Nueva Malla Vial del Valle del Cauca-Corredor: Buenaventura-Loboguerrero-Buga*; contenido descrito a continuación:

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

caminodelpacifico.com
BLB-OFC-054

Guadalajara de Buga, CINCO (05) de FEBRERO de 2024.

Señores,
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
Atte. Sra. KAROL WENDY AVENDAÑO DICELIS Y/O QUIEN HAGA SUS VECES
Representante legal
LOTE NUMERO SEIS (6).
Corregimiento de Mediacanoa, Municipio de Yotoco.
Departamento del 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 de una franja de terreno de un predio denominado "LOTE DE TERRENO No. (6)" " ubicado en el Corregimiento de Mediacanoa Municipio de Yotoco, Departamento del Valle del Cauca.; identificado con Número Predial Nacional 76-890-00-02-00-00-0003-0754-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria 373-136231, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, Valle del Cauca, BLB-19-009.**

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 1467 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

Unión Vial Camino del Pacífico
Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)
Buga - Valle del Cauca.
Calle 99 No 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

VIGILADO SuperTransporte
Transporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

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

Unión Vial Camino del Pacífico
Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)
Buga - Valle del Cauca.
Calle 99 No 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

caminodelpacifico.com

Política." Así mismo, la Ley 1882 de 2018, adiciona, 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:	373-136231
Número predial nacional:	76-890-00-02-00-00-0003-0754-0-00-000000,
Área total:	7.819,00 m^2
Área requerida para el proyecto:	1.904,06 m^2
Unidad funcional:	19
Abscisa inicial:	111+112,95 km I
Abscisa final:	111+250,89 km I

El área requerida para la ejecución del proyecto vial que será objeto de adquisición, junto con las construcciones anexas, los cultivos y/o especies[1], descritas en la ficha y plano predial **BLB-19-009** (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 anexas, cultivos, especies objeto de adquisición, de la presente enajenación, es **DOSCIENTOS SESENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($260.389.969)**. Lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el informe de Avalúo Comercial Corporativo con Comité Técnico de fecha trece (13) de octubre de 2023, elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia. En cumplimiento de lo 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.

[1] En caso de que aplique – remitirse a la ficha y plano predial BLB-19-009

Unión Vial Camino del Pacífico
Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)
Buga - Valle del Cauca.
Calle 99 No 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

caminodelpacifico.com
BLB-OFC-054

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 Pacifico 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 propietarios(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 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 contrarien estos mandatos legales, serán nulos de pleno derecho, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13, Ley 9 de 1989.

Unión Vial Camino del Pacífico
Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)
Buga - Valle del Cauca.
Calle 99 No 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

caminodelpacifico.com
BLB-OFC-054

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 trece (13) de octubre 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-19-009; 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 2351, o electrónicamente a los correos, eyospina@sacyr.com, aasanchez@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: 2024.02.01 16:14:38 -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. Obando. ESTEBAN JOSE OBANDO MERA Firmado digitalmente por ESTEBAN JOSE OBANDO MERA

Revisó: A Sánchez

Unión Vial Camino del Pacífico
Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)
Buga - Valle del Cauca.
Calle 99 No 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

VIGILADO SuperTransporte · Transporte · ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Que el día cinco (05) de febrero de 2024, se envió Oficio de Citación **BLB-CIT-054**, al buzón de correo electrónico: fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com[1], mediante correo electrónico certificado SERVIENTREGA, reportando lectura de mensaje, el día cinco (05) de febrero de 2024, con la finalidad de lograr la comparecencia de la destinataria del oficio**, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A,** propietaria del predio identificado con **BLB-19-009**, ello para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra **BLB-OFC-054**, 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-054** de fecha cinco (05) de febrero de 2024, a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**, de conformidad con lo previsto en el 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 No. 004 de 2022, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra **BLB-OFC-054** de fecha cinco (05) de febrero de 2024 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, Quebradaseca, Guadalajara de Buga, Departamento del 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 VEINTE (20) DE FEBRERO DE 2024 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL VEINTISÉIS (26) DE FEBRERO DE 2024 A LAS 6:00 P.M

ESTEBAN JOSE OBANDO MERA
Firmado digitalmente por ESTEBAN JOSE OBANDO MERA

ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.
Director Predial y de Reasentamientos.
CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.

Anexo(s): 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. Sánchez
Proyectó: E. Ospina.

[1] *Información sustraída del Certificado de Existencia y Representación Legal, de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.*

Agencia Nacional de Infraestructura	Unión Vial Camino del Pacífico — Una Compañía de Sacyr Concesiones	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR: BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA	UNIDAD FUNCIONAL	UF 19
CONTRATO No.:	004 DEL 29 DE AGOSTO DE 2022		
PREDIO No.	BLB-19-009	SECTOR O TRAMO	Mediacanoa - Buga
ABSC. INICIAL	111+112,95 Km I		
ABSC. FINAL	111+250,89 Km I	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	137,94

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	NIT	800.182.281-5	MATRICULA INMOBILIARIA: 373-136231
	DIRECCIÓN / EMAIL.	N/R	
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	LO 6	CEDULA CATASTRAL: 76-890-00-02-00-00-0003-0754-0-00-00-0000

CORREGIMIENTO/VEREDA:	MEDIACANOA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	PUNTOS
MUNICIPIO:	YOTOCO			NORTE	133,96 m	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	2 A 3
DPTO.:	VALLE DEL CAUCA	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Rural Agrícola	SUR	137,97 m	ZONA DE CARRETERA BUGA - BUENAVENTURA	4 A 1
				ORIENTE	13,29 m	PROYECTOS SANTA CRUZ S.A.S.	3 A 4
PREDIO REQUERIDO PARA:	OBRA	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	14,83 m	BANCO DAVIVIENDA S.A.	1 A 2

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DEN	UND
Árbol de acacia (D.A.P.=0.50m)	16		und
Árbol tachuelo (D.A.P.=0.35m)	26		und

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UND
	No existen construcciones en el area requerida		
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UND
A1	Cerca en alambre de púas galvanizado a 3 hilos, soportado sobre postes de madera de (d0.10m x h1.60m) distanciados cada (3.00m).	137,97	m
A2	Zanja de medidas (1.20m x h 0.30m), estructura en tierra.	137,67	m
A3	Cerca en alambre de púas galvanizado a 4 hilos, soportado sobre postes de madera de (d0.10m x h1.50m) distanciados cada (2.00m).	13,29	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanistica, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: ago.-23

Elaboró:

Edgar Mauricio Ordoñez C. MP. 171289-0510085 VLL

CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO

Revisó y Aprobó:

GERMAN DARIO ANGARITA ZAMUDIO M.P. 54202136449 N. de S.

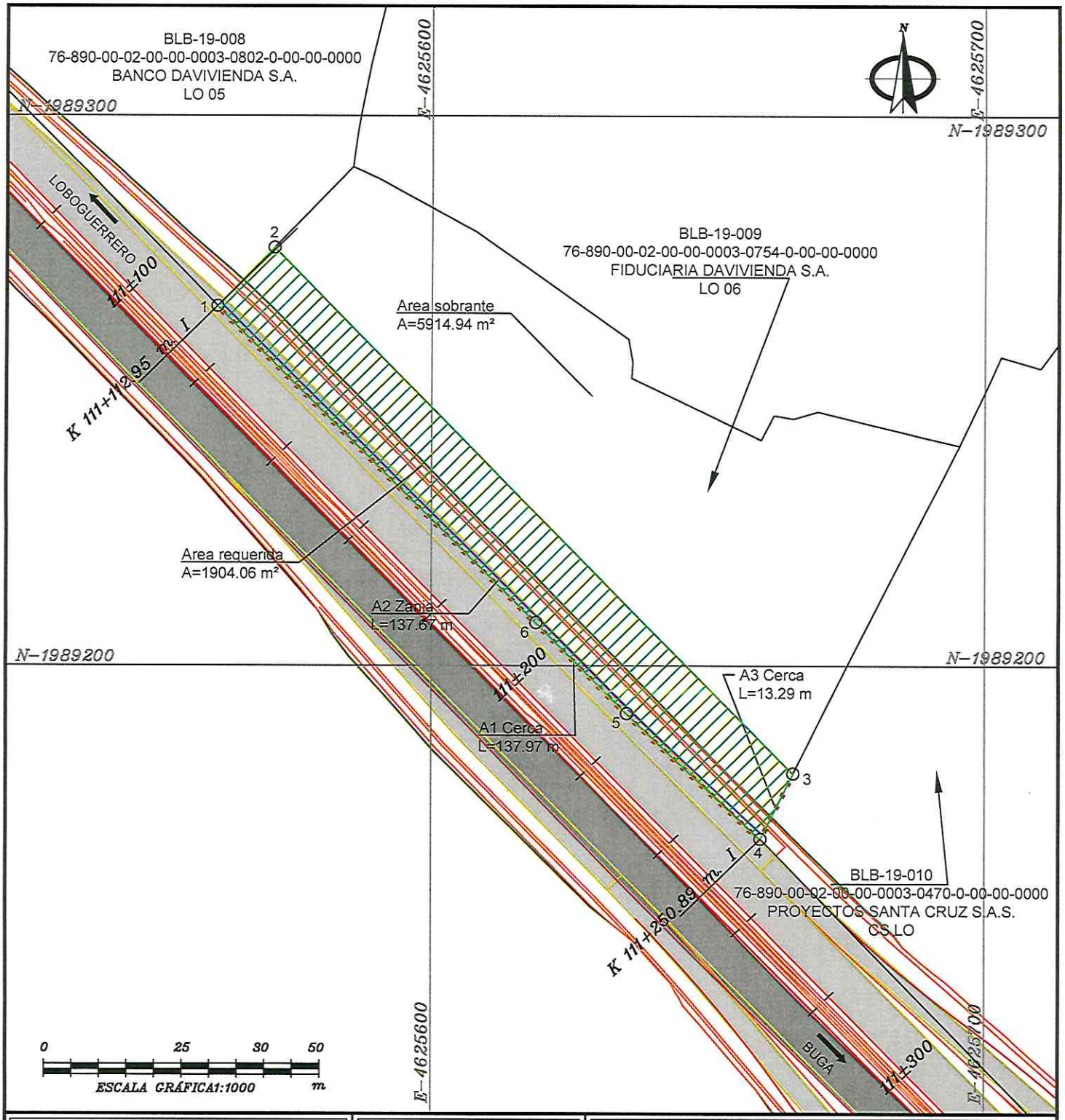
CONSORCIO CONEXIÓN INSA

ÁREA TOTAL PREDIO	7819,00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1904,06	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1904,06	m^2
ÁREA SOBRANTE	5914,94	m^2

OBSERVACIONES:

* En el F.M.I. 373-136231 se encuentran inscritas cinco servidumbres dos de conduccion de energia electrica pasiva, una de oleoducto pasiva, una de acueducto pasiva y una de transito pasiva, las cuales no se ven afectadas por requerimiento predial.

* La clasificacón de uso del suelo se toma de acuerdo a la informacion reportada en el certificado de uso con numero predial nacional 76-890-00-02-00-00-0003-0752-0-00-00-0000 (anexo) expedido por la oficina de Planeacion del Municipio de Yotoco; es de aclarar, que el E.O.T. vigente de Yotoco no tiene espacializado el inmueble en sus bases cartograficas.



CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA.

PR'S DE REFERENCIA: RUTA 4001
ENTRE PR111 AL PR112

ANI Agencia Nacional de Infraestructura
Unión Vial Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

PROYECCIÓN CARTOGRAFICA:
SISTEMA DE REFERENCIA.
MAGNA-SIRGAS.
ORIGEN NACIONAL / CTM 12.
EPSG:9377.

DISEÑO Y CALCULO: sacyr CONCESIONES

PROPIETARIO:
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE DE VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		AREA REMANENTE	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CALZADA VÍA PROYECTADA		RONDA DE PROTECION HIDRICA	
LINEA DE CHAFLANES		CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		LINDERO	
CUERPOS DE AGUA		CULTIVOS	
DERECHO DE VIA ACTUAL		DERECHO DE VIA PROYECTO	

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL:	AREA REQUERIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:	AREA CONST:
7819.00 m²	1904.06 m²	0.00 m²	5914.94 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: AGOSTO DE 2023

ESCALA: 1:1000

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 19

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: YOTOCO - VALLE DEL CAUCA

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 76-890-00-02-00-00-0003-0754-0-00-00-0000

FICHA PREDIAL No.: BLB–19–009

NOMBRE ARCHIVO: 09 PLANO PREDIAL BLB-19-009.DWG

COORDENADAS ÀREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1989265.30	4625561.23	14.83
2	1989275.95	4625571.54	133.96
3	1989180.42	4625665.45	13.29
4	1989168.52	4625659.55	33.16
5	1989191.30	4625635.44	23.33
6	1989207.86	4625619.01	81.48
1	1989265.30	4625561.23	
AREA REQUERIDA (m2):			1904.06

CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA.

PR'S DE REFERENCIA: RUTA 4001
ENTRE PR111 AL PR112

ANI Agencia Nacional de Infraestructura
Unión Vial Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

PROYECCIÓN CARTOGRAFICA:
SISTEMA DE REFERENCIA. MAGNA-SIRGAS.
ORIGEN NACIONAL / CTM 12.
EPSG:9377.

DISEÑO Y CALCULO: sacyr CONCESIONES

PROPIETARIO:
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE DE VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		AREA REMANENTE	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CALZADA VÍA PROYECTADA		RONDA DE PROTECION HIDRICA	
LINEA DE CHAFLANES		CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		LINDERO	
CUERPOS DE AGUA		CULTIVOS	
DERECHO DE VIA ACTUAL		DERECHO DE VIA PROYECTO	

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL:	AREA REQUERIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:	AREA CONST:
7819.00 m²	1904.06 m²	0.00 m²	5914.94 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: AGOSTO DE 2023

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 19

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: YOTOCO - VALLE DEL CAUCA

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 76-890-00-02-00-00-0003-0754-0-00-00-0000

FICHA PREDIAL No.: BLB-19-009

NOMBRE ARCHIVO: 09 PLANO PREDIAL BLB-19-009.DWG

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO BLB-19-009

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL - LOTE DE TERRENO**
DIRECCIÓN:	**LO 6**
VEREDA:	**MEDIACANOA**
MUNICIPIO:	**YOTOCO**
DEPARTAMENTO:	**VALLE DEL CAUCA**
SOLICITANTE:	**CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO**

OCTUBRE DEL 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 agroiogicas
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. Anáiisis 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 veintiséis (26) de septiembre de 2023.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

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: Yotoco.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Mediacanoa.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LO 6.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial 111+112,95 Km I y abscisa final 111+250,89 Km I.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio, se evidencio que tiene uso rural agrícola.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Yotoco – Valle Del Cauca, la clasificación del predio es Agroindustrial.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	76-890-00-02-00-00-0003-0754-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 7819 m²
Área de construcción	0.0 m²
Avalúo Catastral Año 2023	$478.000

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

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 10 de octubre de 2023.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 13 de octubre de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO BLB-19-009.
- Estudio de Títulos del PREDIO BLB-19-009.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO BLB-19-009.
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT 800182281-5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública 1639, del 05 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría Séptima de Cali.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 373-136231 oficina de registro de instrumentos públicos - Guadalajara de Buga.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-136231 sobre el inmueble en la actualidad se encuentran registradas las siguientes medidas cautelares o limitaciones:

- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA, constituida mediante Escritura Pública 209, del 02 de marzo de 1962, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Buga, constituida por el señor LUCAS POSSO TORRES, a favor de HURTADO & TORRES P LIMITADA. Hecho jurídico registrado bajo la anotación 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 373-136231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

- SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA, constituida mediante Escritura Pública 1759, del 22 de diciembre de 1983, otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Buga, constituida por la sociedad TENORIO SERNA Y COMPAÑÍA S. EN C, a favor de INTERCONEXION ELECTRICA

S.A. Hecho jurídico registrado bajo la anotación 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 373-136231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

- SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO, constituida mediante Escritura Pública 288, del 30 de octubre de 1985, otorgada por la Notaría de La Cumbre, constituida por la sociedad TENORIO SERNA Y COMPAÑÍA S. EN C, a favor de EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS COPETROL. Hecho jurídico registrado bajo la anotación 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 373-136231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

- SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA, constituida mediante Escritura Pública 288, del 30 de octubre de 1985, otorgada por la Notaría de La Cumbre, constituida por la sociedad TENORIO SERNA Y COMPAÑÍA S. EN C, a favor de EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS COPETROL. Hecho jurídico registrado bajo la anotación 004 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 373-136231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

- SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA, constituida mediante Escritura Pública 431, del 15 de diciembre de 1995, otorgada por la Notaría Única de Yotoco, constituida por la sociedad TENORIO SERNA Y COMPAÑÍA S. EN C, a favor de INTERCONEXION ELECTRICA S.A. Hecho jurídico registrado bajo la anotación 005 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 373-136231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga

Fuente: Estudio de titulos del predio BLB-19-009.
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 Mediacanoa, municipio de Yotoco, que se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano de municipio de Yotoco, limita al oriente con el municipio de Buga, al occidente con el casco urbano de Mediacanoa, al norte con el corregimiento Rayito – La negra y el rio Cauca, al sur con el casco urbano del municipio de Yotoco.

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE YOTOCO – VALLE DEL CAUCA

Fuente: Google Maps, Consulta: 13 de octubre de 2023, https://www.google.com/maps/place/Yotoco,+Guadalajara+de+Yotoco,+Valle+del+Cauca

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El desarrollo económico en el municipio, 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]

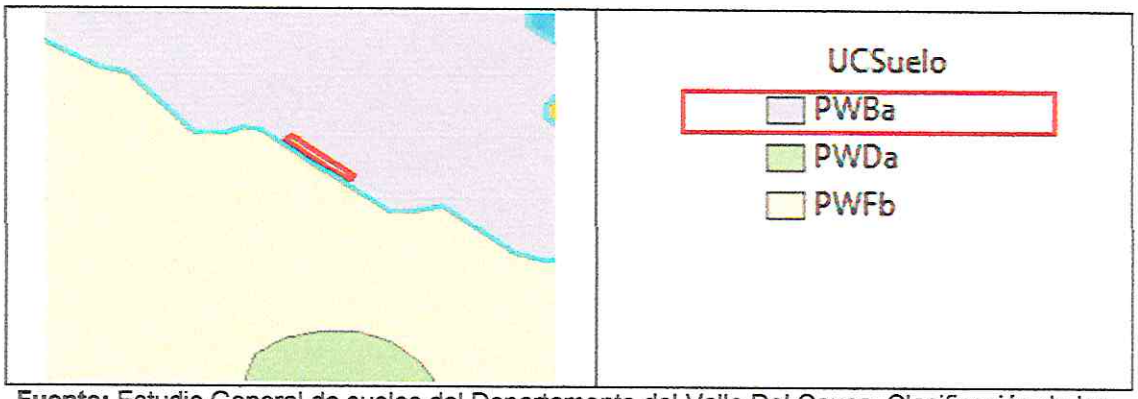
4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.

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 Yotoco 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	LITOLOGÍA	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

1 Página Alcaldía de Yotoco https://www.yotoco-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.



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.

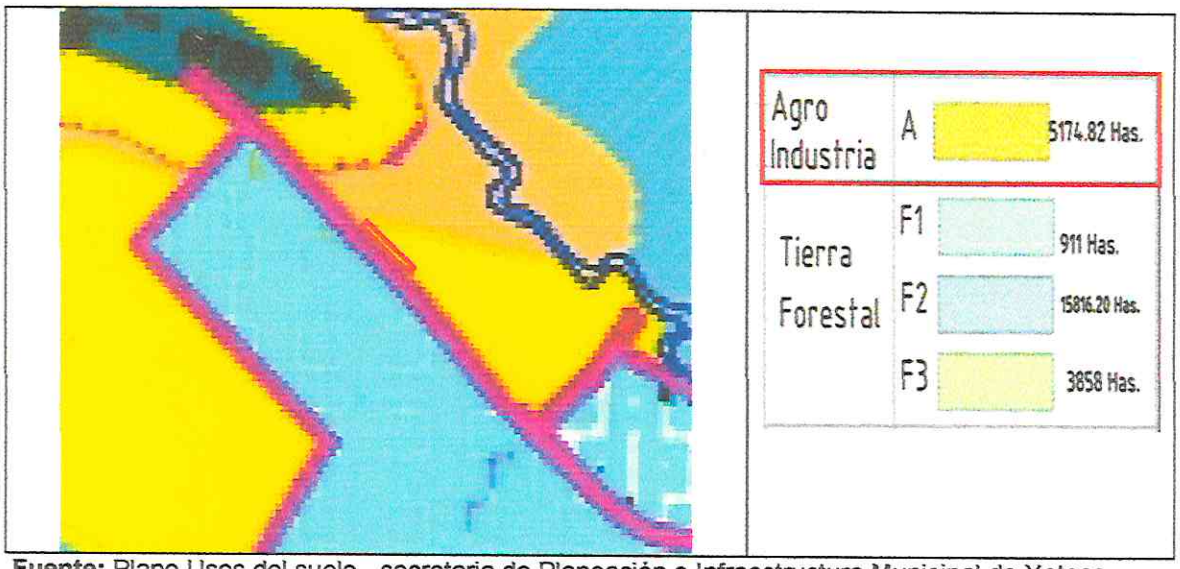
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza 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 Yotoco.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al norte del perímetro urbano del municipio de Yotoco, 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 Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yotoco – Valle del Cauca, aprobado mediante el Acuerdo No. 045 de 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", " y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de Yotoco el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo Agroindustrial. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



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

De conformidad con el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Yotoco, se establece lo siguiente:

PRINCIPAL	CONDICIONADO	PROHIBIDO
ACTIVIDAD AGROINDUSTRIAL E INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	SISTEMAS AGRÍCOLAS Y PECUARIOS SOSTENIBLES E INDUSTRIALES	SISTEMAS AGRÍCOLAS, PECUARIOS E INDUSTRIALES

Fuente: Certificado de Uso del Suelo - Municipio de Yotoco – 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 mediacanoa del municipio de Yotoco, el cual se accede mediante la vía que comunica los municipios de Buga y Buenaventura, aproximadamente a 3.7 kilómetros del perímetro urbano del Municipio de Yotoco – Valle Del Cauca.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: 13 de octubre de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	7819,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	1904,06 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	5914,94 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	**1904,06** m2

Fuente: Ficha predial BLB-19-009.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	133,96 m	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
SUR	137,97 m	ZONA DE CARRETERA BUGA - BUENAVENTURA
ORIENTE	13,29 m	PROYECTOS SANTA CRUZ S.A.S.
OCCIDENTE	14,83 m	BANCO DAVIVIENDA S.A.

Fuente: Ficha predial BLB-19-009.

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 acueducto veredal y energía eléctrica.

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1904,06	Plana 0-7 %	Rural Agrícola	Agroindustrial

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
A1. Cerca en alambre de púas galvanizado a 3 hilos, soportado sobre postes de madera de (d=0.10m x h=1.60m) distanciados cada (3.00m).	137,97	m	10	Bueno	30
A2: Zanja de medidas (1.20 m x h= 0.30m), estructura en tierra.	137,67	m	10	N/A	N/A
A3. Cerca en alambre de púas galvanizado a 4 hilos, soportado sobre postes de madera de (d=0.10m x h=1.50m) distanciados cada (2.00m).	13,29	m	10	Bueno	30

6.9. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Árbol de acacia (D.A.P.=0.50m)	16	und
Árbol tachuelo (D.A.P.=0.35m)	26	und

Fuente: Ficha predial BLB-19-009.

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 metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo de Agroindustrial se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3164290326	Asualcancefincaraiz	Yotoco	CLIP	Lote	$ 9.000.000.000,00	6,00	0,00
2	3164290326	Asualcancefincaraiz	Yotoco	CLIP	Lote	$ 270.000.000.000,00	180,00	0,00
3	3153202210	Saymonventa	Yotoco	Via Panorama	Lote	$ 6.250.000.000,00	5,00	0

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres 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 (ha)	VALOR (ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3134280323	Asualcancefincaraiz	Yotoco	CLIP	Lote	$	9.000.000.000	9,5%	$	8.145.000.000	6	1.357.500.000	0,00	$ -	$ -
2	3164280325	Asualcancefincaraiz	Yotoco	CLIP	Lote	$	270.000.000.000	10,0%	$	243.000.000.000	180	1.350.000.000	0,00	$ -	$ -
3	3153202210	Saymanventa	Yotoco	Via Panorama	Lote	$	6.250.000.000	5,0%	$	5.937.500.000	5	1.187.500.000	0,00	$ -	$ -
MEDIA ARITMÉTICA					$ 1.298.333.333,33										
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					96.057.708,35	LÍMITE SUPERIOR			$ 1.394.391.041,68						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7,40%	LÍMITE INFERIOR			$ 1.202.275.624,98						

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/ha
1	CLIP	Lote	$ 1.357.500.000
2	CLIP	Lote	$ 1.350.000.000
3	Via Panorama	Lote	$ 1.187.500.000
PROMEDIO			**$ 1.298.333.333**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			**96.057.708**
COEF DE VARIACIÓN			**7,40%**
LÍMITE SUPERIOR			**$ 1.394.391.042**
LÍMITE INFERIOR			**$ 1.202.275.625**

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 FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	ha	$1.300.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote de terreno ubicado en el municipio de Yotoco con un área de terreno 6 ha, sobre la vía panorama, normatividad para actividad industrial, comercial y logística. el lote cuenta con disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 2: Lote terreno en el municipio de Yotoco, área de terreno de 180 ha, ubicado sobre la vía panorama, cerca de la zona franca clip, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y topografía plana.

Oferta 3: Lote de terreno en Yotoco, ubicado frente al perímetro urbano del municipio en zona agro industrial, área de terreno de 5 ha aproximadamente, cuenta con topografía plana, 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

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
A1	10	30	33,33%	2	24,19%	$21.828,58	$5.280,00	$ 16.548,58	$ 16.500
A2	10	N/A	N/A	N/A	0,00%	$45.357,28	$0,00	$ 45.357,28	$ 45.400
A3	10	30	33,33%	2	24,19%	$42.128,21	$10.190,17	$ 31.938,04	$ 31.900

Nota: No aplica depreciación para el anexo CA2, considerando que la mejora no cuenta con materiales constructivos.

Nota: El anexo CA1, no será contemplado en la liquidación del avalúo comercial, teniendo en cuenta que: i) la compra es parcial, ii) es una cerca externa y iii) las características de la mejora no alcanzan las especificaciones mínimas estipuladas en el manual del INVIAS.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Árbol de acacia (D.A.P.=0.50m)	16	und	$ 91.000	$ 1.456.000
Árbol tachuelo (D.A.P.=0.35m)	26	und	$ 182.000	$ 4.732.000
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				$ 6.188.000

Fuente: Informe especies vegetales

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 industrial, 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 Agroindustrial.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es rural agricola.

- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección 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.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m²	0,1904060	$ 1.300.000.000,0	$ 247.527.800
TOTAL DE TERRENO				**$ 247.527.800**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A2	m	137,67	$ 45.400,0	$ 6.250.218
A3	m	13,29	$ 31.900,0	$ 423.951
TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 6.674.169**
TOTAL DE CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 6.188.000**
TOTAL AVALUO				**$ 260.389.969**

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS SESENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 260.389.969).

Bogotá, D.C., 13 de octubre 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

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

CONSTRUCCIONES ANEXAS

A1

A2

A3

CULTIVOS Y ESPECIES

15.2 CERTIFICADO CATASTRAL

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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.: 2565-543185-32285-0
FECHA: 3 /agosto/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A COMO VO identificado(a) con NIT No. 8300537000 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACION FISICA
DEPARTAMENTO:76-VALLE
MUNICIPIO:890-YOTOCO
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0003-0754-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0003-0754-000
DIRECCIÓN:LO 6
MATRÍCULA:373-136231
ÁREA TERRENO:0 Ha 7819.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

INFORMACION ECONÓMICA
AVALÚO:$ 478.000

INFORMACION JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A COMO VO	NIT	830053700
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	1

El presente certificado se expide para **A SOLICITUD DEL INTERESADO.**

María Alejandra Ferreira Hernandez
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 2.2.2.2.9 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 sanea 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, 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), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasuga, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Narifo, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Payca, Puli, Quebradanegra, Quitame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Soacha, Sopo, Sabachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubate, Ubaque, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzon, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacon y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tárra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Choco, Armenia del Departamento de Quindío, municipio de Sahagun- Córdoba, los municipios de Valledupar , Rio de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, los municipio de Florencia, Cartagena del Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, el municipio de Puerto Guzmán-Putumayo y municipio de Chiquinquira - Boyacá 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/gelt/tramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

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

Carrera 30 # 48-51 Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 11326 - 11123 Bogotá D.C. www.igac.gov.co

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA		TRD	
MUNICIPIO DE YOTOCO	NIT. 800.100.551-0	Fecha: 2023/01/06	
MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTION	MIPG-MECI	Versión: 1	
MACROPROCESO: DE APOYO			
PROCESO: VIVIENDA Y HABITAT		Página 1 de 1	
NOMBRE DEL DOCUMENTO: USO DEL SUELO			

Numero de verificación No. 001

Con base en lo establecido en el estudio de zonificación y usos del suelo, según Acuerdo No. 045 de 2000 "Por medio del cual se adopta el nuevo esquema de ordenamiento territorial "EOT" de este Municipio.

CONCEPTUA QUE:

Número catastral	76890000200000003075200000000	***Certificado de tradición***	S/N
Zona	*Rural*	***Barrio / Corregimiento/ vereda***	*Mediacanoa*
Propietario (a)	*Sin información*	***Nombre predio y/ Dirección***	*Cabezal de descarga*
Nit / CC	*Sin información*	***Área***	*S/N*

IDENTIFICACIÓN DE LOS USOS:

Actual			
Agroindustrial			
Potencial			
C2 Cultivable	Agropecuario		
Compatible			
C2 Cultivable	Venta de perecederos	Frutas y Legumbres	
Restringuido			
Tiendas	Rapitiendas	Mini mercados	Venta de panaderia
Bizcocheria y similares	Venta de Granos y Abarrotes	Arrendamiento Maquinaria/Equipo	
Reglamentación Especifica			
Servicios	Saneamiento y Fumigación	Club social y recreación	Reparación maquinaria y equipos no domésticos
Institucional			
No aplica			
Los No citados en el presente concepto			

Observaciones: *Se expide para la concesión de los demás documentos. El presente documento no es autorización para subdividir, desgajar o construir y debe tramitar los permisos de construcción respectivo*

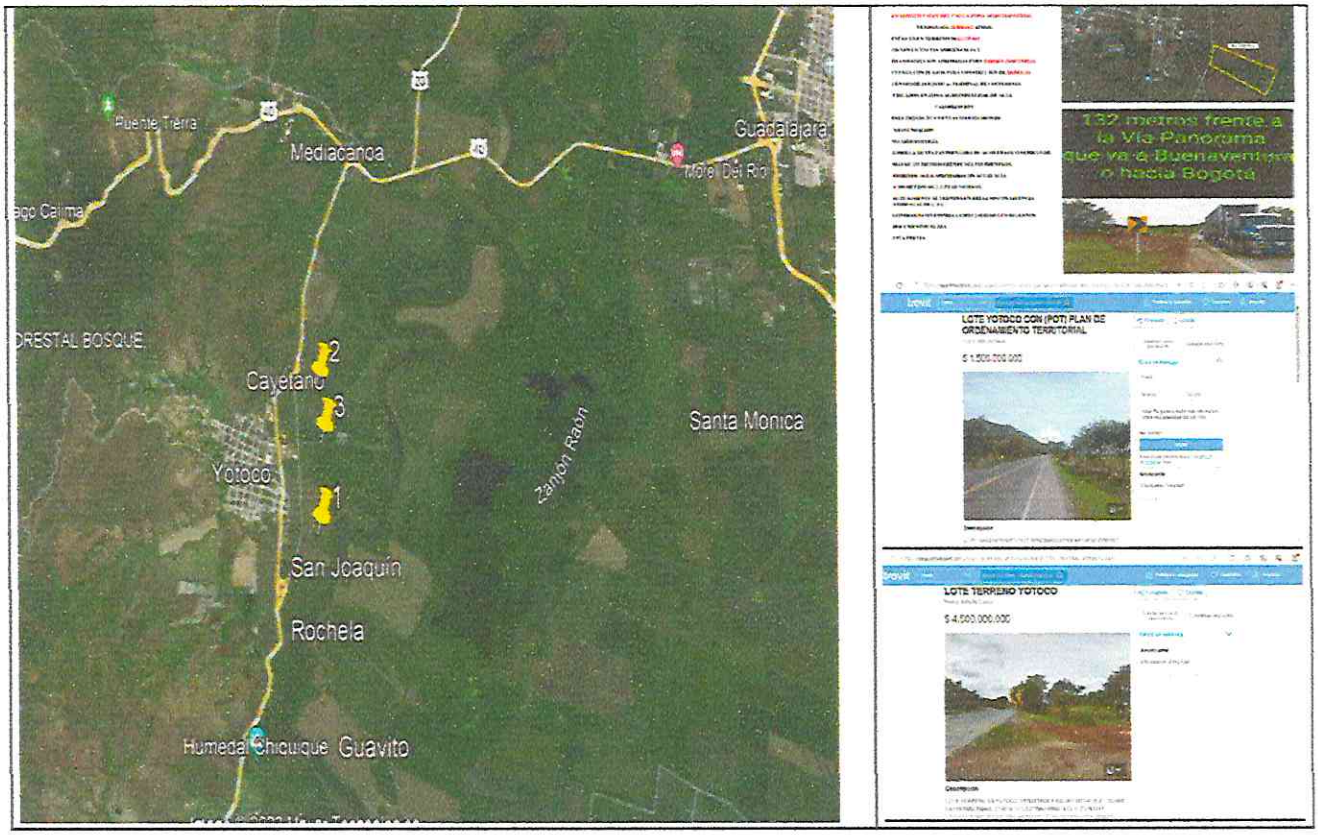
Alexandra Marin Gutierrez
Secretaria de Planeacion

Calle 6 N° 4 – 08 Teléfono (57+2) 252-4050 Código postal 761040
contactenos@yotoco-valle.gov.co Yotoco / Valle del Cauca / Colombia

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.

UF1



15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

A1: Cerca en alambre de púas galvanizado a 3 hilos, soportado sobre postes de madera de (d0.10m x h1.60m) distanciados cada (3.00m).						
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**	
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	68,99	$ 2.943,00	Construdata ed. 208	$	203.037,57
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	13,80	$ 32.435,00	Construdata ed. 208	$	447.603,00
CERRAMIENTO					$	-
Postes de madera para cerramiento	ml	73,60	$ 15.858,00	Construdata ed. 208	$	1.167.148,80
Alambre de puas	ml	413,91	$ 868,00	Construdata ed. 208	$	359.273,88
MANO DE OBRA					$	-
Hora Cuadrilla AA	Hc	16,00	$ 25.741,00	Construdata ed. 206	$	411.856,00
Total Costo Directo					$	2.588.919,25
Administracion	5%				$	129.445,96
Imprevistos	3%				$	77.667,58
Utilidad	7%				$	181.224,35
Total AIU	15%				$	388.337,89
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	34.432,63
Total					**$**	**3.011.689,76**
Cantidad (ml)						**137,97**
Valor adoptado					**$**	**21.828,58**

A2: Zanja de medidas (1.20m x h 0.30m), estructura en tierra.					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	68,84	$ 2.943,00	Construdata edición 208	$ 202.596,12
Excavación a maquina	m3	49,56	$ 36.925,00	Construdata edición 208	$ 1.830.003,00
Cargue y retiro de material	m3	59,47	$ 52.619,00	Construdata edición 208	$ 3.129.251,93
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	8,00	$ 25.741,00	Construdata edición 206	$ 205.928,00
Total Costo Directo					$ 5.367.779,05
Administracion	5%				$ 268.388,95
Imprevistos	3%				$ 161.033,37
Utilidad	7%				$ 375.744,53
Total AIU	15%				$ 805.166,86
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 71.391,46
Total					**$ 6.244.337,37**
Cantidad (ml)					**137,67**
Valor adoptado					**$ 45.357,28**

A3: Cerca en alambre de púas galvanizado a 4 hilos, soportado sobre postes de madera de (d0.10m x h1.50m) distanciados cada (2.00m).						
Desglose del item	**unidad**	**cantidad**		**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	6,65	$	2.943,00	Construdata ed 208	$ 19.570,95
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	1,33	$	32.435,00	Construdata ed 208	$ 43.138,55
CERRAMIENTO						$ -
Postes de madera para cerramiento	ml	10,50	$	15.858,00	Construdata ed 208	$ 166.509,00
Alambre de puas	ml	53,16	$	868,00	Construdata ed 208	$ 46.142,88
MANO DE OBRA						$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	8,00	$	25.741,00	Construdata ed 206	$ 205.928,00
Total Costo Directo						$ 481.289,38
Administracion	5%					$ 24.064,47
Imprevistos	3%					$ 14.438,68
Utilidad	7%					$ 33.690,26
Total AIU	15%					$ 72.193,41
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 6.401,15
Total						**$ 559.883,94**
Cantidad (ml)						**13,29**
Valor adoptado						**$ 42.128,21**

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

15.6 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Árbol de acacia (D.A.P.=0.50m)	Tercera	0,50 m	$ 91.000
Árbol tachuelo (D.A.P.=0.35m)	Segunda	0,35 m	$ 182.000

Fuentes Precios:

** Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1*

** Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx*

** Federación Nacional de Industriales de la Madera. https://fedemaderas.org.co/*

** IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas. https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop*

** Organización Internacional de las Maderas Tropicales. https://www.itto.int/es/*

15.7 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 Avaluó, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

II. CALCULO LUCRO CESANTE:

El titular no aporta documentación 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, translado y montaje de bienes muebles	$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	$0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$0	
1.5 Impuesto Predial	$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$0	
DAÑO EMERGENTE	$0	
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	$0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 13 de octubre de 2023, por solicitud directa de la CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO.		

Bogotá, D.C., 13 de octubre 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-19-009

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 13 de octubre 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-19-009	Yotoco	76-890-00-02-00-00-0003-0754-0-00-00-0000 373-136231

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m²	0,1904060	$ 1.300.000.000,0	$ 247.527.800
TOTAL DE TERRENO				$ 247.527.800
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A2	m	137,67	$ 45.400,0	$ 6.250.218
A3	m	13,29	$ 31.900,0	$ 423.951
TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 6.674.169
TOTAL DE CULTIVOS Y ESPECIES				$ 6.188.000
TOTAL AVALUO				$ 260.389.969

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO		
AVALÚO DEL PREDIO	$	260.389.969
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$	-
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$	-
TOTAL	$	260.389.969
SON: DOSCIENTOS SESENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($260.389.969)		

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 19-009 y folio de matrícula 373-136231, ubicado en el Municipio de Yotoco, 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 mercado, 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 avaluador
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

LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA:

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

ARTÍCULO 15°. **El inciso 1o. fue sustituido expresamente según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.** "El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.[2][3]

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

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

"El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria"[3][14].

ARTÍCULO 16° "Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces"[4][13].

---

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

[3][14] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1999 declaró inexequible el inciso cuarto del artículo 15 porque "se consagra una exención a un impuesto nacional, que por no constituir exención personal...debió tener iniciativa gubernamental y no parlamentaria, como ocurrió...". El inciso en cuestión decía: "El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria". Posteriormente, el artículo 35 de la Ley 03 de 1991 lo consagró de nuevo, tal como se transcribe, subsanando el error anotado.*

[4][13] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexequible el inciso segundo del artículo 16 que decía: "En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores o incapaces, se requerirá de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales", habida cuenta de que "en el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta directa o voluntaria de bienes siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, que es un simple ejecutor del testamento, aún cuando se le conceda la tenencia de bienes, y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, que ni siquiera tiene derechos hereditarios, pues sus derechos se circunscriben a la sociedad conyugal disuelta y aún no liquidada, y a falta de los anteriores por la mayoría simple de los asignatarios reconocidos en el proceso, sin que se*

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

[5][18] *Concordante con el artículo 8° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996 que reza: "ARTÍCULO 8°.-Expropiación.-El Decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.*

"La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble baja(sic) afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges".

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

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

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

[8][22] *Ver numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*

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

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

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

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

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

---

[22][23] *Ver Numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*

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

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

[13][26] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 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 quebranto del debido proceso...". la sentencia de la misma corporación, de fecha 9 de Noviembre de 1989 ratifica la decisión.*

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 26° **El inciso 2o. fue derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 1o. y 3o. fueron modificados expresamente según el numeral 3 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.** "La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones[1928].

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

"El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia[1929].

[1928] *Ver Decreto 2150 de 1.995, 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 tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15."

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

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

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

"Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil[17][18]".

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

[17][18] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible este artículo, teniendo en cuenta que el hecho de que la constitución exija (como sucede hoy en el artículo 58 de la C.P.C.)la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que este deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1969 así: "...es primeramente , definición y reconocimiento del derecho del propietario, con anterioridad a la expropiación, de modo que no haya por una parte, expropiaciones arbitrarias, y por otra, que el dueño pueda contar desde entonces con bienes o valores comerciales enajenables y ciertos, equivalentes al perjuicio causado".*

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

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

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

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

"El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante[193][33].

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

"Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular[193][33].

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 los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

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

"Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9a. de 1989[193][33].

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

---

[193][1] *Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*
[193][3] *Ver numeral 8o. del artículo 62 de la 388 de 1997.*
[33][1] *El inciso tercero del artículo 34 fue modificado por el artículo 2 de la Ley 02 de 1991.*

ARTÍCULO 34° "En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones[23][34], de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y estos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlo o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

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

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

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

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

1. 1. "Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble;
2. 2. "Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria[23][35] del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado;
3. 3. "Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago;
4. 4. "En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación;
5. 5. "En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de vivienda, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana."

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

---

[23][34] *Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27.*
[23][35] *Código Civil, artículo 1544 "Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá este, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere".*
[23][36] *Este artículo fue declarado exequible mediante sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, número 57 de septiembre 14 de 1989.*

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 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 parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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

RESOLUCIÓN 1044 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014

(Septiembre 29)

Diario Oficial No. 49.291 de 1 de octubre de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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

Portafolio Inmobiliario

Enero 2024

Buga, Valle del Cauca

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

#VamosMásAllá

Guadalajara de Buga

1

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)

2

Ubicación: Barrio Brisas de Comfaunion, Carrera 7D No 26A 09.
Descripción: Casa con antejardín, sala, comedor, cocina, baño, patio, tres habitaciones. Área 6.50 x10 M2 y 3 Mt de antejardín. (se puede ver después de las 4:00 pm).
Costo: $158.000.000.
Contacto: 3002524733 – Omar.

Guadalajara de Buga

3

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.

4

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

5

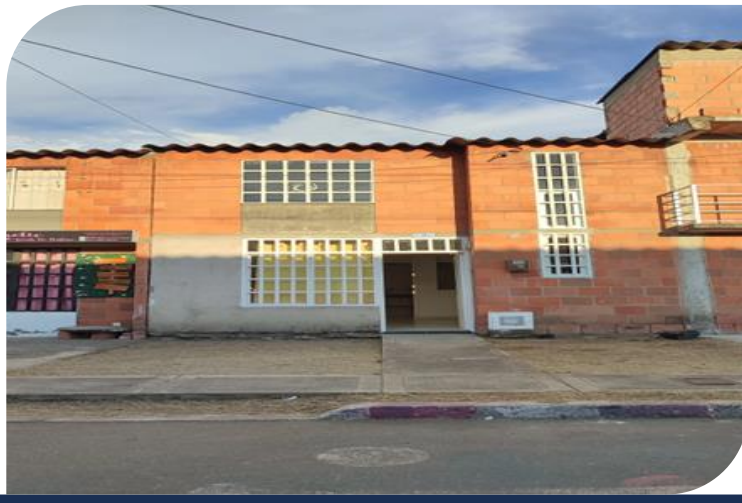
Ubicación: Barrio El Carmelo, Calle 8 No 5-63.
Descripción: Casa con cuatro habitaciones, dos baños, cocina, patio amplio.
Costo: $170.000.000.
Contacto: 3182703863 - Luis Arenas.

6

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

7



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.

8

Ubicación: Barrio San José de las Palmas, Calle 29 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

9

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.

10

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).

Guadalajara de Buga

11

Ubicación: Barrio Aures N° 21A 24.
Descripción: Vivienda de dos pisos: Primer piso: Sala, cocina, baño, patio y estudio. Segundo piso: dos habitaciones, un baño y balcón.
Costo: $ 200.000.000.
Contacto: 3158951998 - Javier Valderrama.

12

Ubicación: Barrio Aures Calle 1gn N° 22-37.
Descripción: Dos apartamentos independientes, cada uno con sala, comedor, dos habitaciones, un baño y zona de lavado.
Costo: $ 240.000.000.
Contacto: 3176821250 - Jorge Muñoz.

Guadalajara de Buga

13

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.

14

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

15

Ubicación: Barrio Entre Valle, No 7B 75.
Descripción: Casa con dos habitaciones, sala comedor, patio, cocina, baño y plancha para segundo piso. Área 12 x 6.
Costo: $150.000.000.
Contacto: 3136997401 – Henry Zapata.

16

Ubicación: Barrio María Luisa de la Espada, Calle 24 No 11-67.
Descripción: Casa con dos habitaciones, cocina, sala y zona de lavado.
Costo: $105.000.000.
Contacto: 3166902175 - 3172549119 – Carmen.

Guadalajara de Buga

17

Ubicación: Barrio Bello Horizonte Cra 7a N° 19A-26.
Descripción: Segundo Piso: consta de tres habitaciones, sala, baño, ampliación de comedor, cocina y zona de lavado.
Costo: $ 115.000.000.
Contacto: 3166389195 - Martha Prieto.

18

Ubicación: Barrio El Jardín.
Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar que consta de: primer piso: Sala, comedor, cocina, patio y baño. Segundo piso: tres habitaciones, baño y balcón.
Costo: $190.000.000.
Contacto: 3103437905 – Alexander.

Guadalajara de Buga

19

Ubicación: N° 14 B 02.
Descripción: Casa de dos pisos independiente. Primer piso: dos habitaciones, sala comedor, cocina, y baño. Segundo Piso: consta de tres habitaciones, cocina, patio, baño y balcón.
Costo: $ 200.000.000.
Contacto: 3167704598 - Jenny.

20

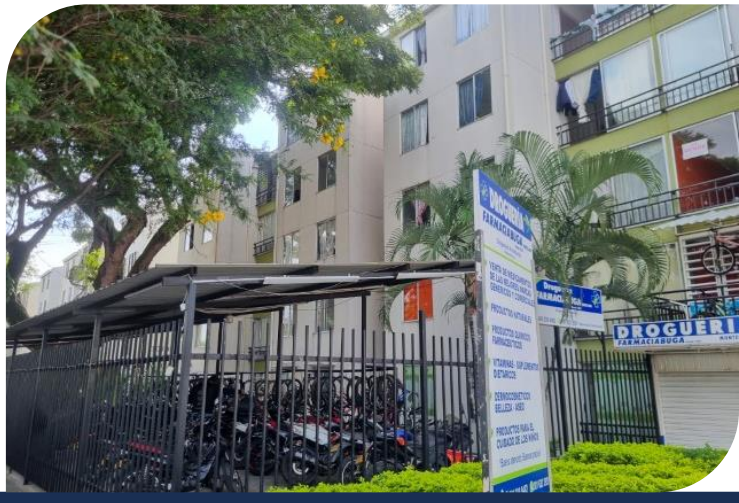
Ubicación: Barrio Montellano, Edificio Cedros de Montellano Cra 16 N° 24C 111.
Descripción: Apartamento 201 torre C, consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, dos baños y sala comedor. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $95.000.000.
Contacto: 3164646121– Olga.

Guadalajara de Buga

21

Ubicación: Barrio Montellano, Edificio Cedros de Montellano Cra 16 N° 24C 111
Descripción: Apartamento en segundo piso, consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, dos baños y sala comedor todo en obra gris sin acabados. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $ 96.000.000.
Contacto: 3146178272 – Maria.

22



Ubicación: **B**arrio Montellano, Edificio Cedros de Montellano Cra 16 N° 24C 111
Descripción: Apartamento 501 torre D conta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, baño y sala comedor. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $95.000.000.
Contacto: 3108778480 – Jazmín.

Guadalajara de Buga

23

Ubicación: **B**arrio Montellano, Edificio Cedros de Montellano Cra 16 N° 24C 111
Descripción: Apartamento que consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, baño y sala comedor. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $ 90.000.000.
Contacto: 3104075054 – William.

24

Ubicación: **B**arrio Montellano, Edificio Cedros de Montellano Cra 16 N° 24C 111
Descripción: Apartamento 104 bloque A consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, baño y sala comedor. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $135.000.000.
Contacto: 3148446464 – Hugo Perez.

Guadalajara de Buga

25

Ubicación: **B**arrio Santa Barbara.
Descripción: Casa de dos pisos independientes: Primer piso: seis habitaciones, dos baños, cocina, sala, comedor y garaje. Segundo piso: cuatro habitaciones, cocina, sala comedor, baño.
Costo: $ 350.000.000.
Contacto: 3167915475 – Monica.

26

Ubicación: **B**arrio Montellano, Edificio Cedros de Montellano Cra 16 N° 24C 111
Descripción: Apartamento 502 bloque B consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, estudio, dos baños, tanque de reserva y sala comedor. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $120.000.000.
Contacto: 3206507146 – Paula.

Guadalajara de Buga

27

Ubicación: Barrio San Jose de las Palmas, Conjunto Residencial San Jose del Parque, Cra 26 N° 18-80.
Descripción: Apartamento en quinto piso torre D, consta de dos habitaciones, baño, cocina, sala comedor y estudio. Se paga administración mensual: $89.000.
Costo: $ 140.000.000.
Contacto: 3188134143 – Andres Paredes.

28

Ubicación: Barrio San Jose de las Palmas, Conjunto Residencial San Jose del Parque, Cra 26 N° 18-80.
Descripción: Apartamento en segundo piso torre C, consta de dos habitaciones, baño, cocina, sala comedor y estudio. Se paga administración mensual: $89.000.
Costo: $ 148.000.000.
Contacto: 3187351799 – Beatriz Leal.

Guadalajara de Buga

29

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).

30

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

31

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).

32

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).

Restrepo

33

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.

34

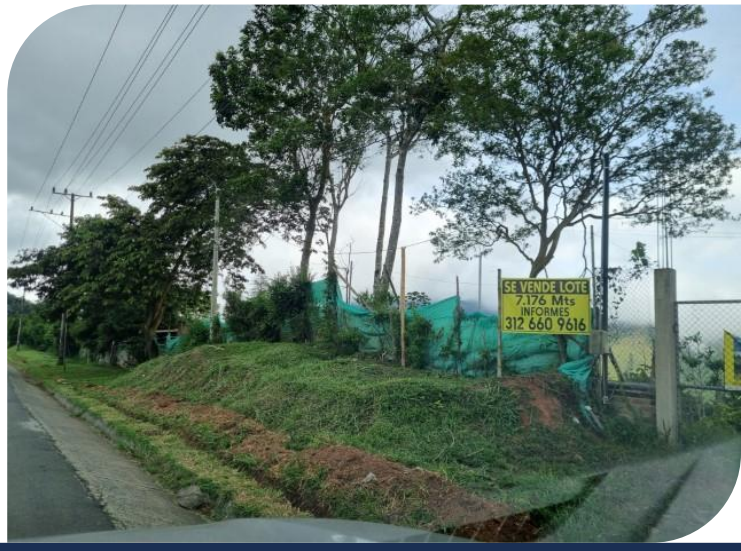
Ubicación: Barrio El Milagroso.
Descripción: Casas en construcción constan de un piso con placa fácil y gradas con proyección a segundo piso, tres habitaciones, sala, comedor, baño, cocina y patio. Área: 72m2
Costo: $145.000.000.
Contacto: 33148978430 - Gilmer López – Constructora El Portal del Milagroso.

Restrepo

35

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.

36



Ubicación: Vereda Alto Calima.
Descripción: Lotes de 1.000 mts2 , con vista al lago Calima y otros colindan con la vía. Cuentan con agua, energía y permisos de construcción.
Costo: $70.000.000.

Contacto: 3126609616 - Fabio López.

Restrepo

37

Ubicación: Barrio El Alto, Cra 9A N° 19-31.
Descripción: Vivienda que consta de sala comedor, cocina, baño, 3 habitaciones, terraza. Se encuentra amoblada.

Costo: $ 270.000.000.

Contacto: 3155715001 - Inmobiliaria Montoya y Asociados.

38

Ubicación: Barrio El Alto, Calle 15 N° 12-38.
Descripción: Casa que consta de 2 habitaciones, salón grande, cocina, sala, comedor, 2 baños. Patio, fogón de leña. 224 mts2 .
Costo: $240.000.000.

Contacto: 3123275972 - José Humberto León.

Restrepo

39

Ubicación: Barrio Centro N° 8-35**Descripción:** Vivienda de dos pisos independientes: cada piso consta de sala, comedor, cocina, un baño.

Costo: $ 270.000.000.

Contacto: 3155715001 - Inmobiliaria Montoya y Asociados.

Dagua

40

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.

41

Ubicación: Vereda El Queremal.
Descripción: Lotes con agua y energía sobre la vía principal. Terreno apto para vivienda de 9x15 mt. 35 millones 7x33 mt - 45 millones
Costo: $35.000.000 – $45.000.000
Contacto: 3133250109

Dagua

42

Ubicación: Km30 Borrero Ayerbe.
Descripción: Lotes de 100 mtrs con financiamiento.
Costo: $30.000.000
Contacto: 3043125505 – Camilo Pastrana.

Calima El Darién

43

Ubicación: Barrio Bella Vista.
Descripción: Casa con tres habitaciones (principal con baño), sala, cocina, baño social, zona de lavado, zona verde y parqueadero amplio. Área 189 mt² construidos 105mt2.
Costo: $280.000.000
Contacto: 3154284979 – Tu Casa.

Yotoco

44

Ubicación: Cra 7a N° 3-38
Descripción: PRIMER PISO: tres alcobas, bodega, baño, vestier, cocina, zona de ropas.

Costo: $ 155.000.000.

Contacto: 3137756595 - Alberto Marin

45

Ubicación: Cra 7a N° 3-38
Descripción: Es Segundo Piso: tres alcobas, sala, comedor, cocina, balcón, estudio y baño.
Costo: $135.000.000.
Contacto: 3137756595 - Alberto Marin

Yotoco

46

Ubicación: Barrio Rengifo Calle 11 N° 6A 35.
Descripción: Casa que consta de garaje, comedor, sala, cocina, tres habitaciones, patio y baño.

Costo: $ 130.000.000.

Contacto: 3202334682 - Esledy

47

Ubicación: Cra 6 N° 10-02
Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar consta de cuatro habitaciones, sala, comedor, patio de ropas, baños. Se encuentra en obra gris.
Costo: $160.000.000.
Contacto: 3186265099 - Cesar

Yotoco

48

Ubicación: Callejón Pinochos
Descripción: Casa de dos pisos independientes: primer piso consta de dos habitaciones, garaje, sala comedor, cocina y baño. Segundo piso: espacio para parqueo de motos, tres habitaciones de las cuales una con baño, sala comedor, cocina, zona de oficio y dos balcones.

Costo: $ 340.000.000.

Contacto: 315 5715001 – Jose Omar (inmobiliaria)

49

Ubicación: Cra 6 con 11
Descripción: Casa de dos pisos independientes. Primer piso: tres habitaciones, sala comedor, cocina, baño y zona de oficios. Segundo Piso: dos habitaciones, sala comedor, cocina, baño y terraza.
Costo: $200.000.000.
Contacto: 3186265099 - Cesar

Yotoco

50

Ubicación: Calle 3 N° 6-24
Descripción: Casa de dos pisos independientes: primer piso consta de cuatro habitaciones, garaje, sala comedor, cocina, dos baños y patio. Segundo piso: dos habitaciones, baño, patio, sala comedor, y cocina.

Costo: $ 220.000.000.

Contacto: 3185025705.

Cali

51

Ubicación: Barrio Nápoles.
Descripción: Vivienda de dos pisos: Primer piso: sala-comedor, baño social, cocina integral y sala de televisión. Segundo piso: tres habitaciones, un baño y patio.
Costo: $ 165.000.000.
Contacto: 321 6126367 – Anyela Parra Lagos – Agente inmobiliario.

52

Ubicación: Brisas del Guabito.
Descripción: Consta de 3 pisos: Primer piso: Antejardín con reja, sala comedor, baño social, cocina y sala de Tv. Segundo piso: Habitación principal y balcón, estudio con depósito, habitación y baño. Tercer piso: dos habitaciones, baño y patio con zona de lavandería.
Costo: $ 230.000.000.
Contacto: 321 6126367 – Anyela Parra Lagos – Agente inmobiliario.

Cali

53

Ubicación: Barrio La Selva, 5to Piso.
Descripción: Apartamento, costo administración : $192.000 mensual. Consta de sala, comedor, balcón, cocina, zona de Oficios, tres Alcobas la principal con baño y balcón, un baño social. Parqueadero propio en sótano. La unidad cuenta con piscina para niños y adultos, salón Social.
Costo: $ 175.000.000.
Contacto: 321 6126367 – Anyela Parra Lagos – Agente inmobiliario.

54

Ubicación: Barrio Valle del Lili, 4to Piso.
Descripción: Apartamento, costo administración : $169.000 mensual. Consta de sala, comedor, cocina, zona de oficios, tres alcobas con closet, la principal con vestier, baño y balcón, un baño social. Unidad con piscina para niños y adultos, salón Social, zona verde, zona de juegos. Parqueadero comunitario.
Costo: $ 175.000.000.
Contacto: 321 6126367 – Anyela Parra Lagos – Agente inmobiliario.

Cali

55

Ubicación: Barrio Calimio Desepaz.
Descripción: Casa de dos pisos independientes con plancha. Área 6x 10 de fondo cada piso. Consta de dos habitaciones, sala comedor, cocina baño y zona de aseo y tiene una plancha para tercer piso. La casa esta sobre zona de bahía de vehículos.
Costo: $ 174.000.000.
Contacto: 321 6126367 – Anyela Parra Lagos – Agente inmobiliario.

56

Ubicación: Barrio Ciudad Córdoba.
Descripción: Casa de tres pisos independientes, consta de dos habitaciones, sala, cocina, baño en los tres pisos. Primer piso y tercero comparten los servicios y el segundo los servicios son independientes la casa.
Costo: $ 270.000.000.
Contacto: 321 6126367 – Anyela Parra Lagos – Agente inmobiliario.

Cali

57

Ubicación: Barrio Ciudad Córdoba reservado calle 56 # 47-38 A17 Q9, Santiago de Cali (V).
Descripción: Primer piso: antejardin, sala-comedor, baño, cocina, zona de lavandería y patio, habitación con baño. Segundo piso: Habitación principal con baño privado, área de estudio o TV habitación con baño y ducha.
Costo: $ 180.000.000.
Contacto: 3216126367-3113239989- Anyela parra (Asesora).

58

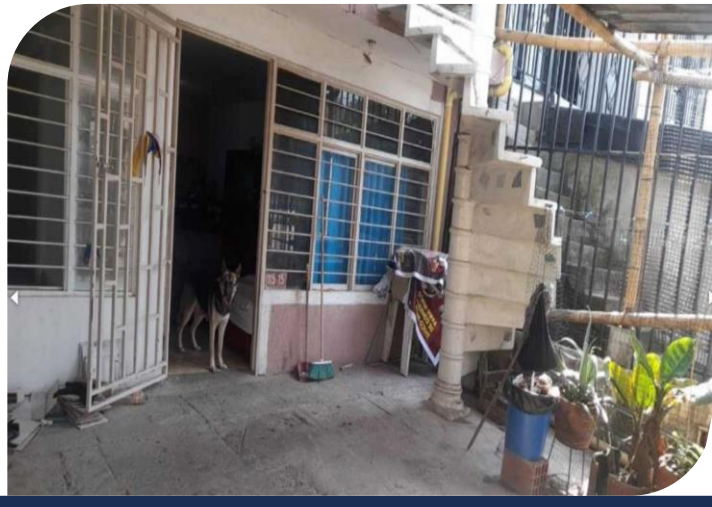
Ubicación: Calle 62 N° 8-100, Barrio La Base, Unidad residencial Marco Fidel Suárez bloque 12 Apto 502.
Descripción: Apartamento con 3 habitaciones, sala, comedor, baño, cocina integral, consta de dos porterías zonas verdes y juegos infantiles
Costo: $ 140.000.000.
Contacto: 3216126367-3113239989- Anyela parra (Asesora).

Cali

59

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.

60



Ubicación: Barrio Manuela Beltrán
Descripción: Casa de dos pisos, Primer piso: apartaestudio con entrada independiente con habitación, sala comedor, baño, cocina y zona de oficios. Casa con Antejardín, tres habitaciones, sala comedor, cocina, baño y zona de oficios. Segundo Piso: Apartamento en obra negra con una habitación de 4x3 y otra de 3x3, baño, cocina, sala comedor.
Costo: $ 200.000.000.
Contacto: 321 6126367 – Anyela Parra Lagos – Agente inmobiliario.

San Pedro

61

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: $ 65.000.000.
Contacto: 3163779574- Forza inmobiliaria Tuluá.

62

Ubicación: Barrio Mónaco.
Descripción: Casa de dos pisos, sala-comedor en L, cocina y baño.
Costo: $ 120.000.000.
Contacto: 3122290126- Luis Montenegro.

Jamundí

63

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.

64

Ubicación: Barrio Terranova 2da etapa.
Descripción: Casa primer piso: Dos habitaciones, sala, comedor, baño, cocina, patio.
Costo: $ 140.000.000.
Contacto: 3148787480 - Alberto.

Tuluá

65

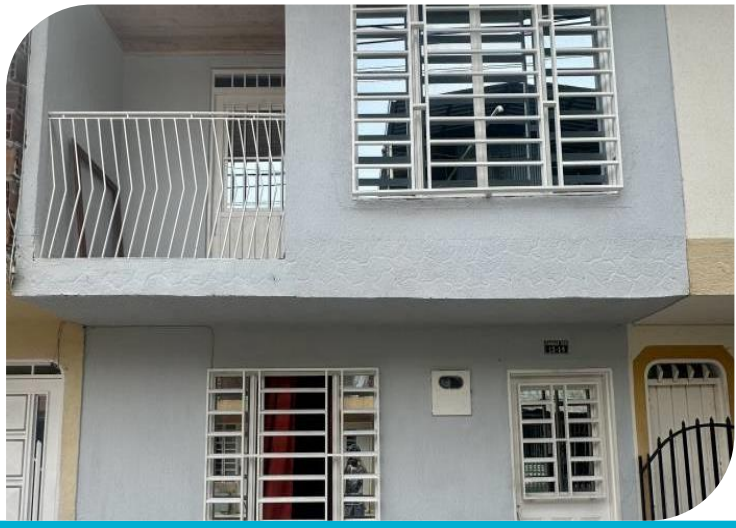
Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo.
Descripción: Casa de un piso consta de tres habitaciones, comedor, cocina, baño y patio.
Costo: $130.000.000.
Contacto: 3053880060- Luz Elena Naranjo Becerra**.**

66

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

67



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.

68

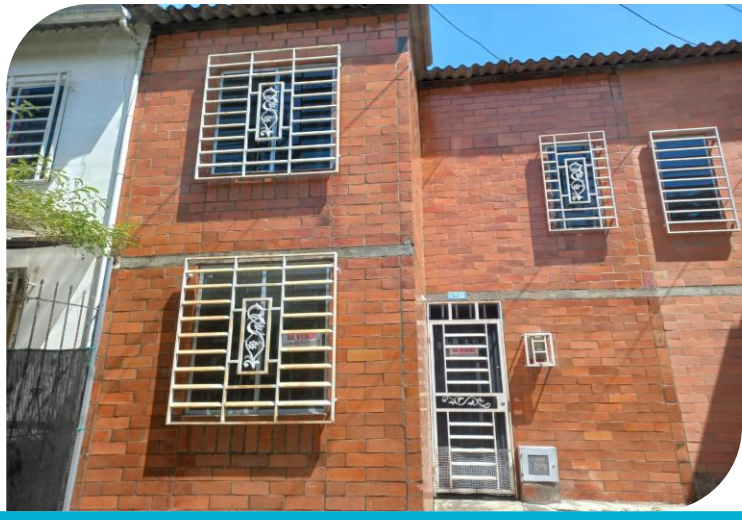
Ubicación: Barrio Aguaclara, Callejón El Prado.
Descripción: La casa consta de dos habitaciones, patio, cocina, baño y sala.
Costo: $90.000.000.
Contacto: 317 3343778 – Blanca Arce.
Contacto: 3173869304 - Juan Jose.

Tuluá

69

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.

70



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

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

72

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.

73

Ubicación: Corregimiento Rozo. 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: $105.000.00.
Contacto: 3103716126- Berdier Alonso.

Andalucía

74

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.

75

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

76

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.

77

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

78

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.

79

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

80

Ubicación: Santa Helena.
Descripción: Lote con alcantarillado y agua y luz. Área 6x 16 Mt 2.
Costo: $48.000.000.
Contacto: 3182150731-Ricardo.

81

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: $160.000.000.
Contacto: 3218264142 - Carolina Flórez.

82

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: 3184704476 - 3147715542 Alexandra Perez.

Bugalagrande

83

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.

84

Ubicación: Urbanización Mónaco, manzana E lote 20.
Descripción: Casa de un piso, consta de dos habitaciones, cocina, baño y garaje.
Costo: $165.000.000.
Contacto:3155791638 - Nury Villareal.

Bugalagrande

85

Ubicación: Barrio Mónaco.
Descripción: Lote, Área 6x14.
Costo: $47.000.000.
Contacto: 3128038802 - Oscar.

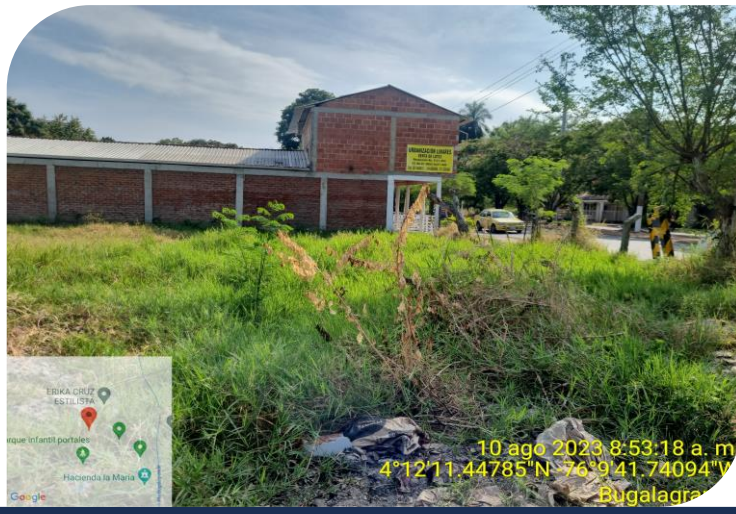
86

Ubicación: Barrio Mónaco.
Descripción: Lote, área 6x14 mts con todos lo servicios.
Costo: $48.000.000.
Contacto: 3196250404

Bugalagrande

87

Ubicación: **Urbanización Boston**.
Descripción: Lote de 7x16 mts con servicios públicos. (Quedan tres lotes).
Costo: $52.000.000.
Contacto: 3172810984 – Harold.



Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

Buenaventura

88

Ubicación: Barrio María Eugenia, Calle 3ª No 41B 46.
Descripción: Casa de 2 pisos indeoendientes: Primer piso: 3 habitaciones, baño, cocina, sala - comedor y lavadero. Segundo piso: 3 habitaciones, baño, cocina, sala - comedor y lavadero.
Costo: $150.000.000.
Contacto: 3225187561- Álvaro Palacios.

89

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.

Buenaventura

90

Ubicación: Barrio Bolívar
Descripción: Casa que consta de dos habitaciones,, baño, zona de lavado, cocina y patio. 6x14 mts.
Costo: $140.000.000.
Contacto: 3175541955 - Héctor Palacio.