



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20

## **PUBLICACION DE AVISO PARA NOTIFICACION DE OFERTA DE COMPRA**

**AVISO DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con el **NIT. 830.125.996-9**, Agencia Nacional Estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 de Noviembre 3 de 2011, entidad que remplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, para todos los efectos de estructurar, planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesión y otras formas de asociación público privadas - APP, para el diseño, construcción, mantenimiento, operación y /o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y servicios conexos o relacionados en cumplimiento de lo establecido en el Art. 14 de la Ley 9 de 1989 y Art. 58 de la Ley 388 de 1997, ha delegado al **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, identificado con **NIT: 900135168-3**, en virtud del OTROSÍ de fecha Mayo 8 de 2008, modificadorio del Contrato de Concesión 002 de Marzo 06 de 2007, el adelanto de toda la gestión predial para cumplir con el procedimiento de enajenación voluntaria del Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**.

En virtud a lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 69, parágrafo 2.

### **SE HACE SABER:**

Que el Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, mediante oficio **CCS-SUC-GP-0103-18**, del 2 de octubre de 2018, envió a través de la Empresa INTERPOSTAL de fecha 9 de octubre de 2018 citación para notificación personal de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-0102-18**, del 2 de octubre de 2018, la cual fue devuelta por la empresa de correo de fecha 25 de octubre de 2018, manifestando "se niegan a recibir porque dicen que no conocen al destinatario", ello según guía No. 1400142093.

Al no concurrir el señor **SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ**, a las oficinas del Concesionario a notificarse de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-0102-18**, se procedió a efectuar notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del artículo 69 del Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo, oficio este al cual se anexo copia de la oferta y demás documentos soportes de esta, cuyo contenido es el siguiente:



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20



Autopistas de la Sabana S.A.S.

Autopistas de la Sabana S.A.S.  
Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flores  
Tel: 3124904499

www.autopistasdelasabana.com.co  
Página 1 de 3

CCS-SUC-00107-18

Morrea, 02 OCT 2018

Señor:  
**SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ.**  
Calle 4 No.7-140.  
Sincelejo- Sucre.  
E. S. M.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno de un predio ubicado en la Calle 4 No.7-140, en el Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0020-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74174, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Respetado señor:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de Noviembre 3 de 2011, entidad que remplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, en coordinación con el **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión 002 de Marzo 06 de 2007, se encuentra adelantando el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, ANTES **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, requiere comprar el predio de la referencia, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **CCS-ST-108**, del **TRAYECTO 03 SINCELEJO-TOLUVIEJO**, de la cual se anexa copia, el cual tiene un área de **CIENTO DOCE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (112,50 M2)** de terreno requerido, Incluidos: **63.00 M2: C1:** construcción con muros en bloque sin pañete, contiene 6 columnas de 0.30 x 0.30 en concreto reforzado para segundo piso, piso en plantilla de cemento, cubierta en láminas de fibro-cemento soportadas en cerchas de acero de 3/4", puertas y ventanas metálicas; **25.6 M2: M1:** enramada en zinc,



CÓDIGO: CCS-AD-CE-F02  
VERSIÓN: 02





## Autopistas de la Sabana S.A.S.

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20



Autopistas de la Sabana S.A.S.

Autopistas de la Sabana S.A.S.  
Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flores  
Tel: 3124904499  
www.autopistasdelasabana.com.co  
Página 2 de 3

piso en tierra, estructura en madera, muros bajos laterales en bloque 0.15, h=0.2 m y viga de 0.2x0.2; **13 M2: M2:** Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera; **12.80 M2: M3:** Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera; **3.70 M2: M4:** Acceso en plantilla de concreto. E= 0.20 M, **5.60 ML:** Muro en bloque 09 sin pañete, H= 3.2 M; **1.00 UND:** Jardinera en bloque 0.09 pañetado, dimensiones de 0.06 x 0.06x4.0 metros de largo; **1 UND:** portón metálico con H= 2.0 M, y L= 2.20 M; **11 ML:** Cerca en zinc y madera; **1 UND:** mango; **1 UND:** limón; **1 UND:** totumo; **1 UND:** Mamon. Predio debidamente delimitado y alinderado, dentro de las siguientes abscisas: **Inicial K 0+054.40 IZ y Final K 0+075.00 IZ** del mencionado trayecto.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$62.643.110.00), MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, se anexa el avalúo elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE**, de fecha 20 de marzo de 2018, en su parte pertinente.

Dada la importancia del Proyecto Vial que se adelanta la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, ha facultado al **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, para que actúe en su nombre y representación en toda la etapa de gestión predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones de acuerdo con el OTROSÍ de fecha Mayo 8 de 2008, modificatorio al Contrato de Concesión 002 de 2007.

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina del **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S. - Gestión Predial**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, e-mail [y\\_ortega@autopistasdelasabana.com.co](mailto:y_ortega@autopistasdelasabana.com.co), donde será atendido por funcionarios de **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación judicial, y en el mismo, el valor a tener en cuenta para la respectiva indemnización por la zona de terreno afectada será el que le haya sido asignado en el último avalúo del inmueble, de acuerdo al artículo 51 de la ley 1151 del 2007.



CÓDIGO: CCS-AD-CE-F02  
VERSIÓN: 02





**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20



Autopistas de la Sabana S.A.S.

Autopistas de la Sabana S.A.S.  
Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flores  
Tel: 3124904499

[www.autopistasdelasabana.com.co](http://www.autopistasdelasabana.com.co)

Página 3 de 3

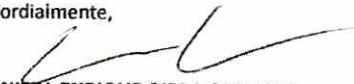
Según el estudio de títulos de fecha agosto de 2016, el propietario de la zona de terreno que se requiere es El señor **SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ**.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

  
**ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIAZO**  
Primer Suplente Representante Legal.  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S

Proyecto: YE0A  
Aprobó: JHGD



CÓDIGO: CCS-AD-CE-F02  
VERSIÓN: 02





**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20

La notificación por aviso contenida en el oficio **CCS-SUC-GP-0109-18**, del 30 de octubre 2018, fue enviada a través de la Empresa INTERPOSTAL de fecha 6 de noviembre de 2018, la cual fue devuelta por la empresa de mensajería de fecha 7 de noviembre de 2018, manifestando que "El señor Sixto Salcedo, es desconocido en esta dirección, ello según guía de envío No. 1400146661.

Acto seguido, este Concesionario de conformidad a lo establecido en la normatividad vigente procede a realizar la publicación en las páginas web: [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.autopistasdelasabana.com.co](http://www.autopistasdelasabana.com.co), que se considerara surtida al finalizar al día siguiente al retiro del aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y en todo caso, este se fijara en la cartelera de las oficinas del Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al Peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, por un término de cinco (5) días hábiles.

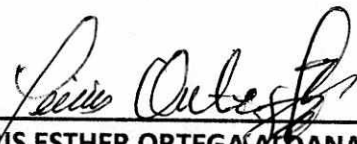
Así mismo, se indica que contra la citada oferta de compra que se notifica mediante el presente aviso no procede ningún recurso por vía administrativa, según lo establecido en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Así mismo se adjunta para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-0102-18**, del 2 de octubre de 2018, de la citación realizada mediante oficio **CCS-SUC-GP-0103-18**, del 2 de octubre de 2018 y copia de la notificación por aviso **CCS-SUC-GP-0109-18**, del 30 de octubre 2018.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S, Y EN LA PAGINA WEB**

EL 08 ENE 2019 A LAS 7:30 AM.

DESFIJADO EL 14 ENE 2019 A LAS 5:30 PM.

  
**YIRIS ESTHER ORTEGA ALDANA**  
Abogada Gestión Predial Sucre  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S  
c.c. archivo.



Autopistas de la Sabana S.A.S.

Autopistas de la Sabana S.A.S.  
Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flores  
Tel: 3124904499  
www.autopistasdelasabana.com.co  
Página 1 de 3

CCS-SUC-00102-18

Morroa, 02 OCT 2018

Señor:

**SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ.**

**Calle 4 No.7-140.**

Sincelejo- Sucre.

E. S. M.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno de un predio ubicado en la Calle 4 No.7-140, en el Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0020-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74174, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Respetado señor:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de Noviembre 3 de 2011, entidad que remplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, en coordinación con el **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión 002 de Marzo 06 de 2007, se encuentra adelantando el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, ANTES **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, requiere comprar el predio de la referencia, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **CCS-ST-108**, del **TRAYECTO 03 SINCELEJO-TOLUVIEJO**, de la cual se anexa copia, el cual tiene un área de **CIENTO DOCE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (112,50 M2)** de terreno requerido, Incluidos: **63.00 M2: C1:** construcción con muros en bloque sin pañete, contiene 6 columnas de 0.30 x 0.30 en concreto reforzado para segundo piso, piso en plantilla de cemento, cubierta en láminas de fibro-cemento soportadas en cerchas de acero de ½", puertas y ventanas metálicas; **25.6 M2: M1:** enramada en zinc,



CÓDIGO: CCS-AD-CE-F02  
VERSIÓN: 02



Autopistas de la Sabana S.A.S.

Autopistas de la Sabana S.A.S.

Vía Corozal - Sincelejo,

a 300 m del peaje Las Flores

Tel: 3124904499

[www.autopistasdelasabana.com.co](http://www.autopistasdelasabana.com.co)

Página 2 de 3

piso en tierra, estructura en madera, muros bajos laterales en bloque 0.15, h=0.2 m y viga de 0.2x0.2; **13 M2: M2:** Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera; **12.80 M2: M3:** Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera; **3.70 M2: M4:** Acceso en plantilla de concreto. E= 0.20 M, **5.60 ML:** Muro en bloque 09 sin pañete, H= 3.2 M; **1.00 UND:** Jardinera en bloque 0.09 pañetado, dimensiones de 0.06 x 0.06x4.0 metros de largo; **1 UND:** portón metálico con H= 2.0 M, y L= 2.20 M; **11 ML;** Cerca en zinc y madera; **1 UND:** mango; **1 UND:** limón; **1 UND:** totumo; **1 UND:** Mamon. Predio debidamente delimitado y alinderado, dentro de las siguientes abscisas: **Inicial K 0+054.40 IZ y Final K 0+075.00 IZ** del mencionado trayecto.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$62.643.110.00), MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, se anexa el avalúo elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE**, de fecha 20 de marzo de 2018, en su parte pertinente.

Dada la importancia del Proyecto Vial que se adelanta la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, ha facultado al **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, para que actúe en su nombre y representación en toda la etapa de gestión predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones de acuerdo con el OTROSÍ de fecha Mayo 8 de 2008, modificatorio al Contrato de Concesión 002 de 2007.

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina del **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.– Gestión Predial**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, e-mail [y\\_ortega@autopistasdelasabana.com.co](mailto:y_ortega@autopistasdelasabana.com.co), donde será atendido por funcionarios de **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación judicial, y en el mismo, el valor a tener en cuenta para la respectiva indemnización por la zona de terreno afectada será el que le haya sido asignado en el último avalúo del inmueble, de acuerdo al artículo 51 de la ley 1151 del 2007.



CÓDIGO: CCS-AD-CE-F02  
VERSIÓN: 02



Autopistas de la Sabana S.A.S.

Autopistas de la Sabana S.A.S.  
Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flores  
Tel: 3124904499  
www.autopistasdelasabana.com.co  
Página 3 de 3

Según el estudio de títulos de fecha agosto de 2016, el propietario de la zona de terreno que se requiere es El señor **SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ**.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIAZO**  
Primer Suplente Representante Legal.  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S

Proyecto: YEOA  
Aprobó: JHGD





**INFORME DE AVALÚO**  
**CCS – ST - 108**  
**LPRS -023-2018**  
**Actualización**

1

**INFORMACIÓN BÁSICA**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| TIPO DE AVALÚO               | : Comercial urbano.  |
| PREDIO NÚMERO                | : CCS-ST-108   |
| ABSCISAS                     | : Inicial: K 0+054,40 IZ - Final: K 0+075,00 IZ                                |
| TRAYECTO-TRAMO               | : Sincelejo – Tolúviejo.   |
| SOLICITANTE                  | : Concesión Autopistas de la Sabana S.A.S                                      |
| OBJETO DEL AVALÚO            | : Determinar el valor comercial de una franja de terreno y sus construcciones. |
| INMUEBLE QUE SE VALÚA        | : Terreno y construcción,  |
| DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN | : Concesión Autopistas de la Sabana S.A.S                                      |
| NOMBRE DEL INMUEBLE          | : No aplica,   |
| DESTINACIÓN ACTUAL           | : Residencial.   |
| DIRECCIÓN                    | : Carrera 4 # 7-140  |
| BARRIO O URBANIZACIÓN        | : Villa Carmen.  |
| CIUDAD Y DEPARTAMENTO        | : Sincelejo – Sucre.   |
| AVALUADOR COMISIONADO        | <b>NESTOR SANCHEZ QUINTANA.</b><br>C.C. 92.555.287<br>RNA # 2001               |
| FECHA DEL INFORME            | : Septiembre 29 de 2016  |
| FECHA DE ACTUALIZACION       | : 20 de Marzo de 2018.   |



## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de mercado* de un inmueble, construido en un piso, de tipo residencial.

### 1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

### 1.3. PROPÓSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### 1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

CONCESIÓN AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.

### 1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

CONCESIÓN AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.

### 1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN:

Avalúo para transacción comercial de compraventa.

### 1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALÚA:

Terreno y construcción de una edificación de una planta, tipo residencial.

### 1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial.

### 1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ

### 1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Carrera 4 # 7-140

#### 1.10.1. URBANIZACIÓN: Villa Carmen.



### 1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:

Sincelejo.

### 1.10.3. DEPARTAMENTO:

Sucre.

### 1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

Sector ubicado sobre la margen izquierda de la Carrera 4, vía que conduce Sincelejo-Toluviejo, aproximadamente 150 metros delante de la intersección de la Carrera 4 y la Calle que conduce a La Pollita.



### 1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Es un sector del área urbana, corredor de actividad múltiple según el POT de Sincelejo, vecino a estaciones de servicio, moteles, talleres, restaurantes, y pequeños negocios de diversa índole, al igual que de barrios residenciales como son Los Laureles y Villa Orietta.

### 1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

El sector se caracteriza por su uso mixto comercial y residencial, donde encontramos moteles, gasolineras, restaurantes, hoteles, almacenes, bodegas, locales comerciales, depósitos de madera, parqueaderos, farmacias entre otros y viviendas unifamiliares.

Vía vehicular pavimentada en concreto asfáltico en la variante y en afirmado las calles (de 3 a 8) y carreras (4 a 7) del sector, servicio público de alumbrado; transporte urbano inmediato con buena frecuencia.



#### **1.14. VIAS DE ACCESO:**

##### **1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:**

###### **DEL SECTOR:**

Carrera 4 o Variante vía a Tolú. Vía vehicular asfaltada, en buen estado y con circulación en doble sentido.

###### **DEL INMUEBLE:**

Carrera 4 o Variante vía a Tolú. Vía vehicular asfaltada, en buen estado y con circulación en doble sentido.

##### **1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:**

No hay.

##### **1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:**

La zona cuenta con servicios públicos básicos y complementarios, vías pavimentadas, con andenes y bordillos por tramos.

##### **1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:**

La zona cuenta con Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, telefonía y TV cable.

##### **1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:**

Inmediato con buena frecuencia. El servicio público transita por la carrera 4 o variante vía a Tolú.

##### **1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:**

Estrado 2 y comercial

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

Ficha predial CCS-ST-108  
Inventario predial y plano.

## **3. ASPECTO JURÍDICO**

### **3.1. PROPIETARIO:**

SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ.

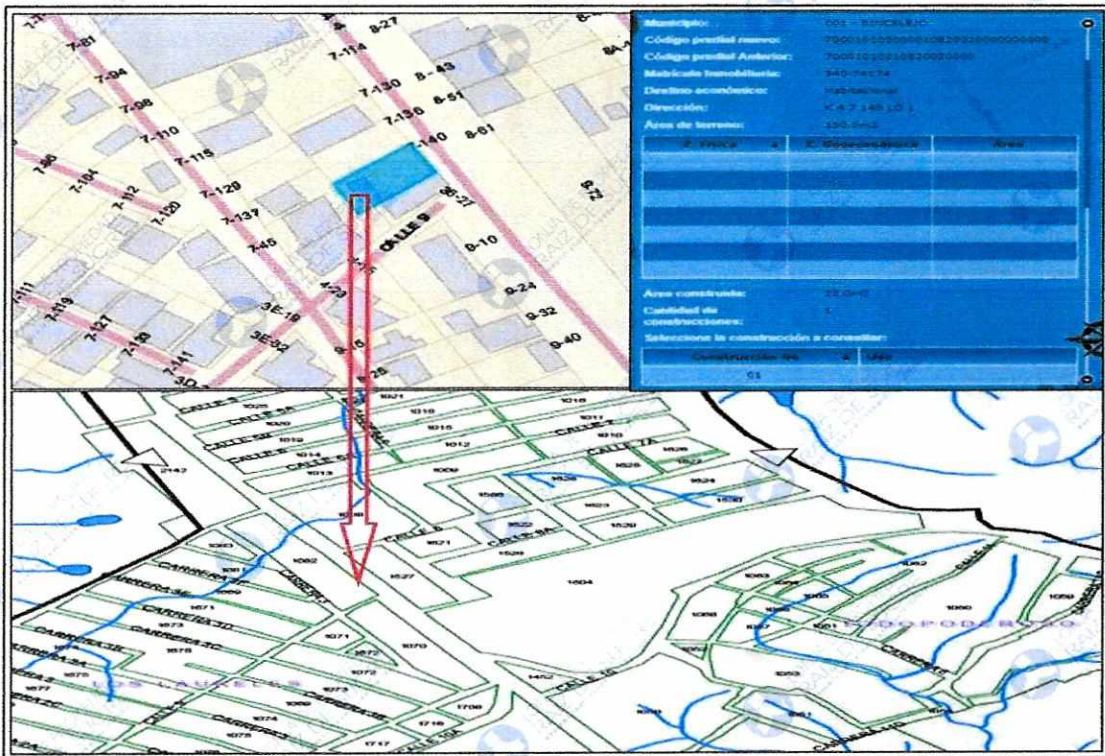
### **3.2. DOCUMENTO DE PROPIEDAD:**

Escritura 154 de 19 de Marzo 1996, notaria 3era de Sincelejo.



**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:**  
 340-74174, según ficha predial aportada.

**3.4. CÉDULA CATASTRAL:**  
 01-02-1082-0020-000, según ficha aportada.



**Nota:** El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

**AVALÚO CATASTRAL : \$7.583.000,00**

| Datos Basicos del Predio    |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Consulta                    |                           |
| <b>Nueva Busqueda</b>       | <b>Menu Predial</b>       |
| Referencia Catastral:       | 010210820020000           |
| Nueva Referencia Catastral: | 0102000010820020000000000 |
| Dirección:                  | K 4 7 140 LO 1            |
| Área Terreno:               | 150                       |
| Área Construida:            | 22                        |
| Destino:                    | HABITACIONAL              |
| Estrato:                    | 1 (UNO)                   |
| Avalúo:                     | 7,583,000.00              |

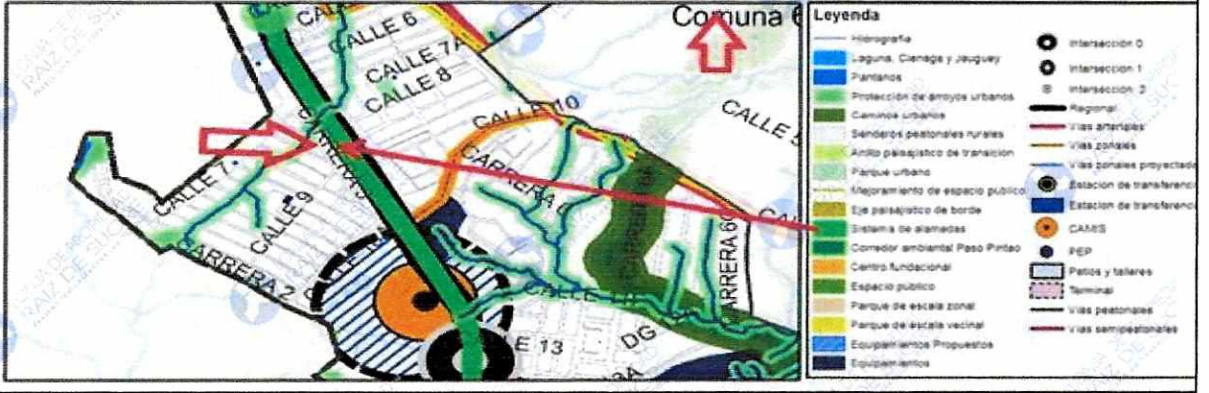
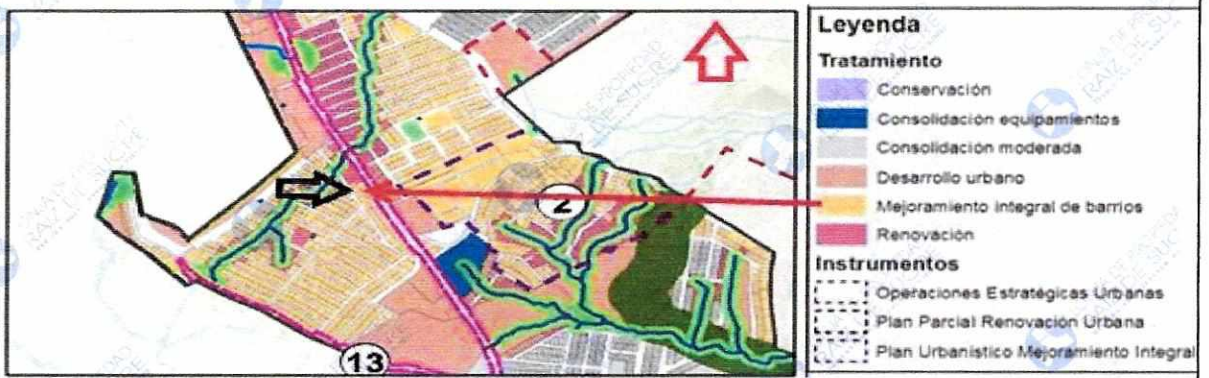
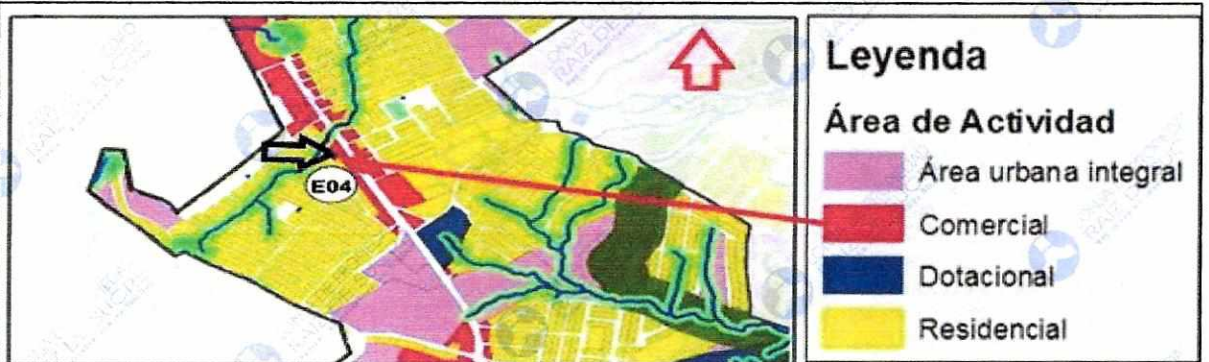


## 4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

**ACUERDO 177 MAYO 16 DE 2017**  
 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL  
 ACUERDO 147 DE 2015 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SINCELEJO

**ACUERDO 147 DICIEMBRE 17 DE 2015**  
 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO  
 TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE"

### FICHA NORMATIVA No 01 – LA SELVA TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS ACTIVIDAD COMERCIAL





| <b>FICHA NORMATIVA No 01 – LA SELVA</b>                 |  |  |                             |
|---|--|--|-----------------------------|
| <b>TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS</b>     |  |  |                             |
| <b>ACTIVIDAD COMERCIAL</b>                              |  |  |                             |
| <b>USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTOS</b> |  |  |                             |
| <b>Tratamiento y Actividad</b>                          | <b>Permitidos</b>  | <b>Condicionados</b>   | <b>Usos de alto impacto</b> |
| <b>Mejoramiento Integral de Barrios Comercial</b>       | Residencial: 1<br>Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9<br>Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9<br>Industria: 4.1 - 4.2   | Comercio y servicios: 2.3<br>Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2<br>Industria: 4.3 | 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6 |
| <b>USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTOS</b> |  |  |                             |
| <b>PERMITIDOS</b>                                       |  |  |                             |
| Residencial:  | 1.VIS y VIP, Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar).   |  |                             |
| Comercio y Servicio:                                    | 2.1 Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m2.<br>2.2 Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2.<br>2.4 Oficinas de servicios empresariales y financieros<br>2.5 Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2. Servicios generales: funerarias.<br>2.6 Servicios de logística<br>2.7 Servicio de Parquadero<br>2.8.1 Hoteles<br>2.8.2 Aparta hoteles<br>2.9 Estaciones de Combustible   |  |                             |
| Dotacional:   | 3.1 Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media).<br>3.2 Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales).<br>3.3 Salud<br>3.4 Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías).<br>3.5 Culto (iglesias y centros de culto).<br>3.6.2 Instalaciones Deportivas Especializadas<br>3.6.3 Estadios<br>3.6.4 Coliseos Cubiertos<br>3.6.5 Clubes Campestres<br>3.6.6 Plazas de Toros<br>3.6.7 Pistas Deportivas Especializadas<br>3.7 Administración pública (sedes administrativas y servicios<br>3.8.1 Estaciones de Policía.<br>3.8.3 Estaciones de Bomberos.<br>3.8.4 Defensa Civil<br>3.8.5 Centros de Atención inmediata.<br>3.9 Defensa y Justicia. |  |                             |
| Industrial:   | 4.1 Microindustria asociada la vivienda con área hasta 60 m2.<br>4.2 Mediana industria con procesos de transformación.   |  |                             |
| <b>CONDICIONADOS:</b>                                   |  |  |                             |
| Comercio y Servicios:                                   | 2.3 Comercio en grandes superficies.   |  |                             |
| Dotacional:   | 3.6.8 Deportivo y Recreativo: Canchas deportivas en parques zonales.<br>3.8.2 Seguridad ciudadana: Unidades policiales, cuarteles y escuelas.  |  |                             |
| Industrial:   | 4.3 Grandes bodegas y edificaciones industriales.  |  |                             |
| <b>USOS ALTO IMPACTOS:</b>                              |  |  |                             |



|  |
|--|
| <p>5.1 Servicios técnicos especializados: talleres de ornamentación, marmolerías, máquinas cortadoras y dobladoras, carpintería metálica y de madraera.</p> <p>5.2 Servicios al automóvil / motocicletas: Talleres de mantenimiento y reparación automotor, venta de insumos para automóviles y motos, servicio de cambio y mantenimiento de llantas, servicio de lavado de automotores, servicio de cambio de aceite automotor.</p> <p>5.3 Discotecas, Tabernas, Bares.</p> <p>5.4 Servicio de Prostitución: Casas de Lenocidio y Casas de Strep - Tease.</p> <p>5.6 Comercio Pesado: Venta de Maquinaria Pesada, Venta de Materiales de Construcción a gran escala y Comercio Mayorista.</p> |
|--|

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANISTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

| SECTOR | Área mínima de lote | Frente mínimo de lote      | Altura máxima | Antejardín   |
|--------|---------------------|----------------------------|---------------|--|
| 4      | 60 m <sup>2</sup>   | 4,50 a 5,99 metros         | 2 pisos       | <p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p> |
|        |                     | 6,00 a 8,00 metros         | 3 pisos       |  |
|        |                     | 8,01 a 12,00 metros        | 5 pisos       |  |
|        |                     | 12,01 a 18,00 metros o más | 10 pisos      |  |

| Voladizo y/o balcón   | Aislamiento posterior   |
|---|---|
| <p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p> | <p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p> |
| Aislamiento lateral   | Patio central o de ventilación  |
| <p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p>   | <p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>  |



c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.

d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.

**EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS – PRIVADOS Y DE  
 VISITANTES  
 CLASE DE USO DEL SUELO: COMERCIO Y SERVICIOS.**

|     | TIPO DE ACTIVIDAD   | PRIVADOS   | VISITANTES |
|-----|---|------------|------------|
| 2.1 | Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m2.                                 | ---        | ---        |
| 2.2 | Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2.                            | 1 x 250 m2 | 1 x 50 m2  |
| 2.3 | Comercio en grandes superficies.  | 1 x 250 m2 | 1 x 30 m2  |
| 2.4 | Oficinas de servicios empresariales y financieros.  | 1 x 60 m2  | 1 x 100 m2 |
| 2.5 | Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2. | ---        | 1 x 60 m2  |
|     | Servicios generales: funerarias.  | 1 x 100 m2 | 1 x 30 m2  |
| 2.6 | Servicios de logística: Bodegas, Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación.                 | 1 x 100 m2 | 1 x 100 m2 |
| 2.7 | Servicios de parqueadero.   | ---        | ---        |
| 2.8 | Servicios turísticos.   | 1 x 200 m2 | 1 x 200 m2 |
| 2.9 | Estaciones de combustible.  | 1 x 60 m2  | ---        |

**5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO Y DE LA FRANJA  
 EN SOLICITUD**

Lote medianero de forma geométrica irregular asimilable a un rectángulo y de ascendente hacia el fondo. De acuerdo con la visita practicada al inmueble.

**5.1. FRENTE:** 8,40 metros con carrera 4.

**5.2. FONDO:** Promedio de 13,39 metros.

**5.3. RELACIÓN FRENTE / FONDO:** 1: 1.59



#### **5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO:**

##### **LINDEROS**

- NORTE** : Con longitud de 12,17 metros, colinda con Yolanda Díaz Rosado, predio CCS-ST-109, Puntos (1-3).
- ORIENTE** : Con longitud de 8,40 metros, colinda con carrera 4, puntos (3-5).
- SUR** : Con longitud de 13,00 metros, colinda con Rosa Elena Montiel Romero - predio CCS-ST-106, puntos (5-8) y Leila del Socorro Reyes Camargo – predio CCS-ST-107, Puntos (8-9).
- OCCIDENTE** : Con longitud de 9,43 metros, con predios Igac 01-02-1082-0016 y 01-02-1082-0017, puntos (9-1).

#### **5.5. AREA DEL TERRENO:**

**5.5.1. CABIDA SUPERFICIARIA:** 112,50 Metros cuadrados.

**5.5.2. ÁREA REQUERIDA:** 112,50 Metros cuadrados.

**5.5.3. ÁREA SOBRANTE:** 0,00 Metros cuadrados

**FUENTE:** Ficha Predial Suministrada.

### **6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

#### **6.1. DESCRIPCIÓN**

**C1:** Construcción con muros en bloques sin pañete, contiene 6 columnas de 0,30x0,30 en concreto reforzado para segundo piso, piso en plantilla de cemento, cubierta en láminas de fibro-cemento soportadas en cerchas de acero de 1/2", puertas y ventanas metálicas.

**M1:** Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera, muros bajos laterales en bloque de 0,15, h=0,20m y viga de 0,20x0,20

**M2:** Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.



M3: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.

M4: Acceso en plantilla de concreto. E=0,20M.

Muro en bloque 0,09 sin pañete. H= 3,2M.

Jardinera en bloque 0,09 pañetado, dimensiones de 0,06x0,06x4,00 metros de largo.

Portón metálico con H= 2,00 M y L=2,20M.

Cerca en zinc y madera.

**6.2. CLASE DE INMUEBLE:** Usado.

**6.3. NÚMERO DE PISOS:** Uno (1).

**6.4. EDAD APROXIMADA DEL INMUEBLE:** 10 años aproximadamente.

**6.5. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:** 63,00 metros cuadrados.

**Fuente:** Ficha Predial Suministrada.

**6.7. ESTADO DE CONSERVACION:** Regular.

**6.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES:** Sencillos.

**6.9. ESTILO DE LA CONSTRUCCION:** Contemporáneo.

#### 6.10. MATERIALES O ACABADOS

|                          |   | B | R | M |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Estructuras              | En concreto armado                                  | X |   |   |
| Muros                    | Bloques de cemento sin pañetar                      | X |   |   |
| Cubierta                 | En lámina ondulada de asbesto.                      | X |   |   |
|                          | En zinc con estructura en madera                    | X |   |   |
| Pisos                    | En cemento  | X |   |   |
| Pintura                  | Muros parcialmente pintados                         |   | X |   |
| Carpintería Metálica     | Puertas y ventanas en láminas y perfiles metálicos. | X |   |   |
| Baños                    | Pañetado sin enchapar                               |   | X |   |
| Aparatos Sanitarios      | Sanitario   |   | X |   |
| Cocina                   | Improvisada   |   |   | X |
| Instalaciones Eléctricas | Funcionamiento parcial 110 V                        |   | X |   |



## 7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

**7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:** Se presume que no existe en el inmueble problemas de estabilidad, porque el inmueble está ubicado en un sector que no presenta este problema, según lo observado a simple vista al momento de la visita

**7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:** A simple vista no existen factores de riesgo que afecten el medio ambiente o que generen condiciones de salubridad que perjudiquen la vida de sus moradores.

**7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:** No se anotan en el certificado de Tradición y libertad suministrado, ni se observaron al momento de la inspección ocular.

**7.4. SEGURIDAD:** En el sector existe una percepción de seguridad regular, en el sector la seguridad ciudadana está garantizada por encontrarse ubicado dentro del perímetro urbano.

**7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:** No se perciben al momento de la visita elementos que lesionen los intereses de la comunidad residente en el sector, ni problemáticas sociales aparentes que afecten la comercialización del inmueble.

## 8. ASPECTO ECONÓMICO

### 8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Regular, el Sector del Divino Salvador en la variante a Tolú es un sector consolidado, conformado en su mayoría por inmuebles de uso comercial, en las carreras paralelas a la variante entre calles 3 y 10, el vecindario lo conforman viviendas unifamiliares de estrato dos (R-2).

### 8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal de la zona está dirigido específicamente hacia la actividad comercial. La demanda es buena pero la oferta es muy regular.

### 8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

En la visita practicada se observó:

- Sector con tendencia evidente al aprovechamiento comercial.
- Frente sobre una vía vehicular asfaltada en buen estado.
- Excelente accesibilidad al transporte público.



#### **8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

En la visita practicada se observó

- Contaminación auditiva por la circulación vehicular permanente.
- Falta de mantenimiento locativo general.
- La distribución es deficiente; la cocina y el baño son improvisados.

13

### **9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

El uso actual del inmueble es de uso mixto comercial residencial. En el momento de la visita el inmueble está ocupado por su propietario. Su mejor y mayor uso de acuerdo a la normatividad y rentabilidad que se pueda percibir es el Comercial residencial, de acuerdo a la normativa y al entorno.

### **10. OBSERVACIONES FINALES**

En la elaboración de éste informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- ❖ No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la FICHA PREDIAL suministrada por AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- ❖ Se acepta que TODO lo consignado en la FICHA PREDIAL es correcto, así como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.
- ❖ Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
- ❖ Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- ❖ Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S. y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.



- ❖ Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- ❖ El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
- ❖ El presente avalúo fue aprobado en el comité técnico del 15 de marzo de 2018.

## **11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN**

Se declara que el evaluador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

## **12. GRADO DE COMERCIALIZACION**

Se tiene en cuenta tres grados de comercialización que son:

TIPO A: Bueno, Con una excelente posibilidad de negociación del inmueble con bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo.

TIPO B: Regular, Se encuentran negociaciones a largo plazo con la ayuda que se pueda presentar por parte de las fuentes de financiamiento.

TIPO C: Malo, posibilidades muy bajas de negociación.

Para el tipo de inmueble en estudio, las posibilidades de negociación son buenas y corresponde al TIPO A.

## **13. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO**

Para el inmueble avaluado se analizan los siguientes aspectos, con fundamento en la ficha predial aportada, visita practicada y memorias ejecutadas:



❖ **GENERALES:**

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodologías aceptados internacionalmente para el tipo de inmuebles en estudio y su espacio de negociación se establece considerando los resultados del análisis al método comparativo o de mercado y al de reposición, aplicado en éste informe. Teniendo en cuenta las normas urbanas establecidas para el sector, los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

❖ **ÁREA:**

El área a avaluar es una franja de terreno urbano de 112,50/M2, con frente a la Carretera Sincelejo-Tolúviejo; las áreas, medidas y linderos del predio, fueron tomados de los documentos aportados.

❖ **TERRENO:**

El lote de terreno es rectangular, medianero, con topografía ascendente hacia el fondo, con un frente de 8,40 metros sobre la variante a Tolú.

❖ **LOCALIZACIÓN:**

Buena. Sobre la Carretera Variante vía a Tolúviejo, vía asfaltada en el sector noroccidental de buen flujo vehicular y fácil acceso al centro de la ciudad, donde se desarrollan actividades comerciales de bienes y servicios.

❖ **MERCADO:**

En el sector se observan ofertas y demandas moderadas para éste tipo de inmuebles; pero es más frecuente en el sector las negociaciones de renta que de compraventa.

Por la expectativa de la construcción de la doble calzada en la vía Sincelejo - Tolúviejo, la demanda tiende a aumentar, en especial para los predios que tienen frente o vecindad con la nueva vía.

❖ **ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

Regular estado de conservación y mantenimiento.

❖ **FUNCIONALIDAD:**

Residencial.

❖ **RENTABILIDAD:**

Por su ubicación se proyecta muy buena.



## **14. METODOS VALUATORIOS**

**METODO COMPARATIVO O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**METODO DE REPOSICION:** 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.

## **15. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO**

Para calcular el valor actual del terreno, se tuvo en cuenta el incremento de precios en los barrios aledaños de la zona, que no tiene frente sobre la carretera Sincelejo – Tolviejo, ya que dichos precios no tienen influencia de la valorización provocada por el anuncio y desarrollo del proyecto.

Analizando la base de datos de la Lonja propiedad Raíz de Sucre y de negociaciones bancarias con distintas entidades, se realizó un comparativo para el año 2016, el cual arrojó un valor de \$183.000/m<sup>2</sup>. En el 2018, se realizó un comparativo en la misma zona con datos de mercado, obteniendo un valor de \$215.000/m<sup>2</sup>. El incremento resultante entre los periodos analizados es del 17.48%. Este porcentaje se le aplica al valor calculado en el 2016 para el terreno, que fue de \$183.500/m<sup>2</sup>, lo que nos da como resultado un valor actualizado de \$215.575/m<sup>2</sup>, del cual se adopta para este informe el valor de \$215.600/m<sup>2</sup>.

Para la actualización de la construcción, se tuvo en cuenta el índice Mensual por tipo de vivienda unifamiliar del índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) entregado por el Dane., para la ciudad de Barranquilla. Para Sept de 2016 fue de 203.47 y para febrero de 2018, fue de 209.90, generando un factor de incremento de 3.16%. Este porcentaje se le aplica al valor calculado en el 2016 para las diferentes construcciones existentes en el predio.



**CALCULOS**

**Cálculos para el Terreno**

**ANEXO MEMORIAS DE CALCULO**

**COMPARACION DE MERCADO 2016**

| NP | DIRECCION Y TIPO  | AREA TERRENO | AREA CONSTRUCCION | VALOR OFERTA   | VALOR DEPURADO | FUENTE Y/O TELEFONO         | VR. M2 DE CONSTRUCCION | Factor por Ubicación | VR M2 TERRENO | OBSERVACIONES   |
|----|---|--------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|---------------|---|
| 1  | Kra 8 No. 5E - 16 Urbanización Don Capy - Altos del Rosario | 75,00        | 48,00             | \$ 44.580.000  | \$ 44.580.000  | Katerine Gonzalez Garcia    | \$ 650.000,00          | \$ 1,00              | \$178.400     | Sala Comedor, dos habitaciones, Un baño privado, cocina, patio interior, terraza. Garantía Hipotecaria FNA. Mat. 340-9475                         |
| 2  | Lote 9 Mz Q Urbanización Botero                             | 100,00       | 37,00             | \$ 39.015.000  | \$ 39.015.000  | Helena Benitez Rodriguez    | \$ 600.000,00          | \$ 1,00              | \$168.150     | Terraza Cubierta, dos habitaciones, dos baños privados, cocina. Garantía Hipotecaria FNA Mat. 340-22905   |
| 7  | Carrera 16 No. 12 - 32 Barrio San Francisco                 | 76,00        | 65,00             | \$ 80.000.000  | \$ 70.450.000  | Luis Rolong - 328806029     | \$ 850.000,00          | \$ 1,00              | \$200.000     | Sala comedor, tres habitaciones, baño privado, baño de servicio, cocina, patio, terraza. Garantía Hipotecaria Davivienda Mat. 340-34739           |
| 9  | Carrera 10 A No. 13 A - 38 Barrio Sevilla                   | 140,00       | 64,40             | \$ 75.054.000  | \$ 75.054.000  | Alfredo Sierra              | \$ 750.000,00          | \$ 1,00              | \$191.100     | Terraza, sala comedor, dos alcobas, baño, cocina, patio. Garantía Hipotecaria FNA Mat. 340-82790  |
| 11 | Carrera 12 No. 14 A - 36 Barrio Sevilla                     | 144,00       | 102,00            | \$ 77.700.000  | \$ 77.700.000  | Eder Perez                  | \$ 500.000,00          | \$ 1,00              | \$185.417     | Sala comedor, dos estudios, tres habitaciones, tres baños privados, cocina, patio, terraza. Garantía Hipotecaria Bancomeva Mat. 340-5128          |
| 12 | C 13B # 11 - 57 MZ XXI LO 3 Barrios Sevilla                 | 133,00       | 63,00             | \$ 140.000.000 | \$ 107.660.000 | Jhon Alvarez - 3012916631   | \$ 1.300.000,00        | \$ 1,00              | \$193.684     | Sala comedor, tres habitaciones, dos baños privados, cocina, patio, terraza, garaje cubierto. Garantía Hipotecaria Davivienda Mat. 340-58842      |
| 13 | Calle 10 D No. 13 A - 61                                    | 105,00       | 66,00             | \$ 73.485.000  | \$ 73.485.000  | Julio Barreto               | \$ 830.000,00          | \$ 1,00              | \$178.143     | Sala comedor, tres habitaciones, cocina, baño privado, Patio interior, terraza, Garantía Hipotecaria FNA Mat. 340-69471                           |
| 14 | Carrera 11 A No. 11 A - 03 Barrio Sevilla                   | 112,00       | 68,00             | \$ 110.000.000 | \$ 100.640.000 | Katy Hernandez - 3008472210 | \$ 1.200.000,00        | \$ 1,00              | \$170.000     | Sala comedor, tres habitaciones, dos baños privados, cocina, terraza, garaje cubierto. Garantía Hipotecaria Davivienda Mat. 340-54592             |
| 15 | Carrera 12 No. 12 - 36, Urbanización Sevilla                | 222,00       | 128,00            | \$ 219.160.000 | \$ 219.160.000 | Manuel Tatis                | \$ 1.400.000,00        | \$ 1,00              | \$180.000     | Terraza, Sala Comedor, Garaje, Alcoba principal con baño, Dos alcoba, baño, cocina, zona de labores con baño y patio. Oferta, Mat. 340-10542      |
| 16 | Calle 14 A No. 10 B - 32 Barrio Sevilla Etapa IV            | 140,00       | 110,00            | \$ 137.350.000 | \$ 137.350.000 | Maria Daniela Ruiz          | \$ 1.000.000,00        | \$ 1,00              | \$195.357     | Sala comedor, cuatro habitaciones, estar, tres baños privados, garaje, cocina, patio interior, terraza. Garantía Hipotecaria FNA Mat. 340-82791   |
| 18 | Calle 13B No. 11 - 18, Barrio Sevilla                       | 79,00        | 67,50             | \$ 83.300.000  | \$ 83.300.000  | Richard Delgado             | \$ 1.000.000,00        | \$ 1,00              | \$200.000     | Terraza, Sala, Comedor, Tres Habitaciones, Un Baño, Cocina, Patio y Garaje Descubierta. Oferta, Mat. 340 - 10675                                  |
| 19 | Carrera 10 A - 13 A - 60 Barrio Sevilla                     | 140,00       | 88,51             | \$ 110.024.900 | \$ 110.024.900 | Sirlena Mendez              | \$ 950.000,00          | \$ 1,00              | \$185.289     | Terraza, sala comedor, tres habitaciones, dos baños privados, cocina, patio. Garantía Hipotecaria FNA Mat. 340-82787                              |
| 20 | Carrera 16 No. 9 - 45 Mz E Lote 7 Barrio Versalles          | 198,80       | 150,00            | \$ 89.820.000  | \$ 89.820.000  | Calmira Paternina           | \$ 380.000,00          | \$ 1,00              | \$165.091     | Sala comedor, cuatro habitaciones, dos baños privados, cocina, terraza, garaje cubierto. Garantía Hipotecaria Davivienda Mat. 340-12212           |
| 21 | Calle 9 No. 15 - 15 - Lote 1 Barrio Versalles               | 120,72       | 75,00             | \$ 80.522.400  | \$ 80.522.400  | Lydys Alvarez               | \$ 800.000,00          | \$ 1,00              | \$170.000     | Sala comedor, un baño social, dos habitaciones, un baño privado, patio interior, terraza y cocina. Garantía Hipotecaria Davivienda Mat. 340-60792 |

| OBSERVACIONES   | MEDIA ARITMETICA      | DESVIACIÓN ESTANDAR | COEFICIENTE DE VARIACION |
|---|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Los datos para su estudio corresponden a viviendas homologables, estas fueron homogenizadas de acuerdo a los factores del area de construcción y lote, estado de conservación, acabados, vetuzles entre otros aspectos. El valor adoptado para el M2 de terreno corresponde al redondeo de la media aritmetica (\$183,000). | \$ 182.902            | 11.944              | 6,53%                    |
|   | MEDIANA               | MODA                | COEFICIENTE DE ASIMETRIA |
|   | \$ 182.644            | 200.000             | 0,0201                   |
|   | <b>VALOR ADOPTADO</b> |                     |                          |



| COMPARACION DE MERCADO 2018  |   |              |                   |                |                |                             |                        |                      |                          |  |  |
|--|---|--------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|--|--|
| Nº   | DIRECCION Y TIPO                              | AREA TERRENO | AREA CONSTRUCCION | VALOR OFERTA   | VALOR DEPURADO | FUENTE Y/O TELEFONO         | VR. M2 DE CONSTRUCCION | Factor por Ubicación | VR M2 TERRENO            | OBSERVACIONES  |  |
| 1  | Calle 14 # 15 - 137 Barrio Cruz de Mayo       | 370,00       | 251,00            | \$ 424.750.000 | \$ 424.750.000 | Jabib Martinez - 3013421704 | \$ 1.350.000,00        | \$ 1,00              | \$232.162                | Sala comedor estudio, Baño social, 4 habitaciones, cinco baño privado, cocina, patio, terraza, garaje cubierto Garantía Hipotecaria Davivienda. Mar 340-6887 |  |
| 3  | Calle 11 No. 14 - 20 Urbanización Punto Norte | 139,75       | 94,00             | \$ 140.000.000 | \$ 140.750.000 | Mónica Montes - 30565696    | \$ 1.200.000,00        | \$ 1,00              | \$200.000                | Sala comedor, tres habitaciones, un baño privado, cocina, patio, terraza, Garantía Hipotecaria Davivienda. Mar 340-29957                                     |  |
| 4  | Carrera 11 B No. 13 B - 16 Barrio Sevilla     | 117,00       | 50,00             | \$ 60.000.000  | \$ 60.900.000  | Alexandra Oca - 31222795    | \$ 750.000,00          | \$ 1,00              | \$200.000                | Sala comedor, una habitación, un baño, cocina, patio, terraza, Garantía Hipotecaria Davivienda. Mar 340-18770  |  |
| 5  | Calle 13 B No. 11 - 18 Urbanización Sevilla   | 79,00        | 67,50             | \$ 100.512.500 | \$ 100.512.500 | Anibal Monterrosa           | \$ 1.200.000,00        | \$ 1,00              | \$246.984                | Sala comedor, cocina, patio, terraza, tres habitaciones, un baño privado. Garantía Hipotecaria FNA. Mar 340-10875  |  |
| 6  | Carrera 10 B No. 12 - 06 Barrio Sevilla       | 180,00       | 72,23             | \$ 150.000.000 | \$ 149.733.500 | Belbys Quintana             | \$ 1.550.000,00        | \$ 1,00              | \$209.872                | Sala comedor, tres habitaciones, dos baños, cocina, patio, terraza, garaje cubierto. Garantía Hipotecaria Davivienda. Mat. 340-12264                         |  |
| 7  | Carrera 10 B BIS No. 13 A - 35 Barrio Sevilla | 120,00       | 52,00             | \$ 102.800.000 | \$ 102.800.000 | Felix Ruiz                  | \$ 1.500.000,00        | \$ 1,00              | \$206.667                | Sala comedor, estudio, tres habitaciones, dos baños, cocina, patio, terraza, garaje descubierto. Garantía Hipotecaria Davivienda. Mat. 340-89961             |  |
| 8  | Carrera 11 B No. 11 A - 06 Barrio Sevilla     | 150,00       | 55,00             | \$ 95.250.000  | \$ 95.250.000  | Genys Arfate                | \$ 1.150.000,00        | \$ 1,00              | \$213.333                | Sala comedor, estudio, tres habitaciones, dos baños privados, cocina, patio, terraza, garaje cubierto. Garantía Hipotecaria Davivienda. Mat. 340-54591       |  |
| 9  | Calle 11 No. 17 - 11 Lote 7                   | 84,30        | 138,00            | \$ 104.031.000 | \$ 104.031.000 | Liseth Burgos               | \$ 625.000,00          | \$ 1,00              | \$210.925                | Cinco habitaciones, dos baños, cocina, patio, balcón, garaje cubierto. Garantía Hipotecaria Davivienda. Mat. 340-2700  |  |
| 10   | Carrera 15A No. 8- 34, Barrio Vista Nueva     | 200,00       | 155,00            | \$ 150.297.500 | \$ 150.297.500 | Edwin Mendoza               | \$ 700.000,00          | \$ 1,00              | \$208.988                | Construcción 1 Terraza, Tienda, 3 Bodegas, 1 Cuarto, 2 baños, 1 Alcobas, 1 Cuarto Frio, 1 Área de Paquetado y 1 Patio. Nivel Bjo: Alcobas con Baño y Patio.  |  |
| OBSERVACIONES  |   |              |                   |                |                |                             | MEDIA ARITMÉTICA       | DESVIACIÓN ESTÁNDAR  | COEFICIENTE DE VARIACIÓN |  |  |
| Los datos para su estudio corresponden a viviendas homologables, estas fueron homogenizadas de acuerdo a los factores del área de construcción y lote, estado de conservación, acabados, vetuzes entre otros aspectos. El valor adoptado para el M2 de terreno corresponde al redondeo de la media aritmética (\$215,000). |   |              |                   |                |                |                             | \$ 214.327             | 15.473               | 7,22%                    |  |  |
|  |   |              |                   |                |                |                             | MEDIANA                | MODA                 | COEFICIENTE DE ASIMETRÍA |  |  |
|  |   |              |                   |                |                |                             | \$ 209.872             | 200.000              | 1,4718                   |  |  |
|  |   |              |                   |                |                |                             | VALOR ADOPTADO         |                      |                          | 215.000  |  |

### Cálculos para las construcciones

| DESCRIPCIÓN  | UND | CANT  | VR. UNIT AÑO 2016 | INCREMENTO | VR. UNIT AÑO 2018 |
|--|-----|-------|-------------------|------------|-------------------|
| C1: Construcción con muros en bloques sin pañete, contiene 6 columnas de 0,30x0,30 en concreto reforzado para segundo piso, piso en plantilla de cemento, cubierta en láminas de fibro-cemento soportadas en cerchas de acero de 1/2", puertas y ventanas metálicas. | M2  | 63,00 | 500.000,00        | 3,16%      | 515.800,00        |
| M1: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera, muros bajos laterales en bloque de 0,15, h=0,20m y viga de 0,20x0,20   | M2  | 25,6  | 68.900,00         | 3,16%      | 71.077,24         |
| M2: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.  | M2  | 13    | 38.800,00         | 3,16%      | 40.026,08         |
| M3: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.  | M2  | 12,8  | 38.800,00         | 3,16%      | 40.026,08         |
| M4: Acceso en plantilla de concreto. E=0,20M.  | M2  | 3,7   | 45.800,00         | 3,16%      | 47.247,28         |
| Muro en bloque 0,09 sin pañete. H= 3,2M.   | ML  | 5,6   | 175.800,00        | 3,16%      | 181.355,28        |
| Jardinera en bloque 0,09 pañetado, dimensiones de 0,06x0,06x4,00   | UND | 1     | 235.300,00        | 3,16%      | 242.735,48        |
| Portón metálico con H= 2,00 M y L=2,20M.   | UND | 1     | 675.000,00        | 3,16%      | 696.330,00        |
| Cerca en zinc y madera   | ML  | 11    | 36.000,00         | 3,16%      | 37.137,60         |

Colombia, Índice mensual por tipo de vivienda unifamiliar del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), según total nacional y ciudades 2016

| Ciudad       | Enero  | Febrero | Marzo  | Abril  | Mayo   | Junio  | Julio  | Agosto | Sept   | Oct    | Nov    | Dic    |
|--------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Total ICCV   | 219,35 | 221,63  | 222,91 | 223,69 | 224,44 | 224,69 | 224,78 | 225,02 | 225,13 | 224,91 | 224,60 | 224,57 |
| Medellín     | 219,89 | 224,30  | 225,60 | 226,67 | 227,50 | 227,73 | 227,84 | 227,49 | 228,08 | 227,56 | 227,00 | 227,11 |
| Barranquilla | 196,67 | 199,51  | 201,03 | 201,55 | 201,99 | 202,66 | 203,75 | 203,62 | 203,47 | 203,10 | 203,32 | 203,32 |
| Bogotá       | 218,46 | 218,20  | 219,36 | 220,24 | 220,99 | 221,04 | 221,06 | 221,50 | 221,63 | 221,12 | 220,60 | 220,33 |
| Cartagena    | 208,39 | 210,26  | 211,41 | 211,80 | 211,89 | 211,98 | 211,71 | 211,70 | 211,15 | 210,83 | 210,55 | 212,14 |



| 297 Ciudad       | Enero  | Febrero | Marzo | Abril | Mayo | Junio | Julio | Agosto | Sept | Oct | Nov | Dic |
|------------------|--------|---------|-------|-------|------|-------|-------|--------|------|-----|-----|-----|
| 299 Total ICCV   | 237,20 | 238,51  |       |       |      |       |       |        |      |     |     |     |
| 300 Medellín     | 242,48 | 244,38  |       |       |      |       |       |        |      |     |     |     |
| 301 Barranquilla | 206,80 | 209,90  |       |       |      |       |       |        |      |     |     |     |
| 302 Bogotá       | 232,69 | 233,98  |       |       |      |       |       |        |      |     |     |     |
| 303 Cartagena    | 220,11 | 220,41  |       |       |      |       |       |        |      |     |     |     |

## 16. VALORACION

| DESCRIPCIÓN  | UND | CANT   | VR. UNIT   | VR. PARCIAL          |
|--|-----|--------|------------|----------------------|
| TERRENO  | M2  | 112,50 | 215.600,00 | 24.255.000,00        |
| C1: Construcción con muros en bloques sin pañete, contiene 6 columnas de 0,30x0,30 en concreto reforzado para segundo piso, piso en plantilla de cemento, cubierta en láminas de fibro-cemento soportadas en cerchas de acero de 1/2", puertas y ventanas metálicas. | M2  | 63,00  | 516.000,00 | 32.508.000,00        |
| M1: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera, muros bajos laterales en bloque de 0,15, h=0,20m y viga de 0,20x0,20   | M2  | 25,6   | 71.100,00  | 1.820.160,00         |
| M2: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.  | M2  | 13     | 40.000,00  | 520.000,00           |
| M3: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.  | M2  | 12,8   | 40.000,00  | 512.000,00           |
| M4: Acceso en plantilla de concreto. E=0,20M.  | M2  | 3,7    | 47.300,00  | 175.010,00           |
| Muro en bloque 0,09 sin pañete. H= 3,2M.   | ML  | 5,6    | 181.400,00 | 1.015.840,00         |
| Jardinera en bloque 0,09 pañetado, dimensiones de 0,06x0,06x4,00 metros de largo.  | UND | 1      | 242.700,00 | 242.700,00           |
| Portón metálico con H= 2,00 M y L=2,20M.   | UND | 1      | 696.300,00 | 696.300,00           |
| Cerca en zinc y madera   | ML  | 11     | 37.100,00  | 408.100,00           |
| Mango  | UND | 1      | 150.000,00 | 150.000,00           |
| Limon  | UND | 1      | 100.000,00 | 100.000,00           |
| Totumo   | UND | 1      | 100.000,00 | 100.000,00           |
| Mamon  | UND | 1      | 140.000,00 | 140.000,00           |
| <b>VALOR TOTAL</b>   |     |        |            | <b>62.643.110,00</b> |

SON: SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE (\$62.643.110,00).



## 17. CÁLCULO PARA EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES

### CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO RESOLUCION 0450 DEL 20/01/2017 Y 0451 DEL 20/01/2017 "SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

El cálculo de indemnización por gastos Notariales y de registro establecido en la resolución 2684 de 2015 no se encuentra incluido dentro de la liquidación total de las afectaciones, debido a que estos valores serán sufragados en su totalidad por el comprador.

| VALOR TOTAL POR AVALUO COMERCIAL SIN DAÑO EMERGENTE |                      |
|---|----------------------|
| DESCRIPCION   | VALOR TOTAL          |
| VALOR COMERCIAL                                     | 62.643.110,00        |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                  | <b>62.643.110,00</b> |

**SON:** SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE (\$62.643.110,00).

De acuerdo con éste estudio, se establece como valor recomendado de negociación para la propiedad de SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ, ubicado en la carrera 4 # 7-140, salida a Tolú, barrio Villa Carmen, sector Noreste del área urbana de la ciudad de Sincelejo (Sucre); la suma SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE (\$62.643.110,00).

Atentamente,

  
**NESTOR SANCHEZ QUINTANA.**  
C.C. 92.555.287  
RNA # 2001

  
**ALFREDO M. OLIVARES VELILLA**  
Vicepresidente.  
Lonja de Propiedad Raíz de Sucre.

**VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



**RESUMEN GENERAL**

**CONCESIÓN AUTOPISTA DE LA SABANA S.A.S**

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL "CÓRDOBA - SUCRE"


|   |                       |                     |                     |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| TRAYECTO SINCELEJO - TOLÚVIEJO            |                       | SECTOR: S-T         |                     |
| Propietario: SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ |                       | Predio: CCS-ST-108  | Tipo Predio: Urbano |
| ABSCISAS:                                 | INICIAL: K0+054,40 IZ | Final: K0+075,00 IZ | Fecha: 20-03-2018   |


**RESUMEN VALORACIÓN**

| DESCRIPCIÓN  | UND | CANT   | VR. UNIT   | VR. PARCIAL          |
|--|-----|--------|------------|----------------------|
| TERRENO  | M2  | 112,50 | 215.600,00 | 24.255.000,00        |
| C1: Construcción con muros en bloques sin pañete, contiene 6 columnas de 0,30x0,30 en concreto reforzado para segundo piso, piso en plantilla de cemento, cubierta en láminas de fibro-cemento soportadas en cerchas de acero de 1/2", puertas y ventanas metálicas. | M2  | 63,00  | 516.000,00 | 32.508.000,00        |
| M1: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera, muros bajos laterales en bloque de 0,15, h=0,20m y viga de 0,20x0,20   | M2  | 25,6   | 71.100,00  | 1.820.160,00         |
| M2: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.  | M2  | 13     | 40.000,00  | 520.000,00           |
| M3: Enramada en zinc, piso en tierra, estructura en madera.  | M2  | 12,8   | 40.000,00  | 512.000,00           |
| M4: Acceso en plantilla de concreto. E=0,20M.  | M2  | 3,7    | 47.300,00  | 175.010,00           |
| Muro en bloque 0,09 sin pañete. H= 3,2M.   | ML  | 5,6    | 181.400,00 | 1.015.840,00         |
| Jardinera en bloque 0,09 pañetado, dimensiones de 0,06x0,06x4,00 metros de largo.  | UND | 1      | 242.700,00 | 242.700,00           |
| Portón metálico con H= 2,00 M y L=2,20M.   | UND | 1      | 696.300,00 | 696.300,00           |
| Cerca en zinc y madera   | ML  | 11     | 37.100,00  | 408.100,00           |
| Mango  | UND | 1      | 150.000,00 | 150.000,00           |
| Limon  | UND | 1      | 100.000,00 | 100.000,00           |
| Totumo   | UND | 1      | 100.000,00 | 100.000,00           |
| Mamon  | UND | 1      | 140.000,00 | 140.000,00           |
| <b>VALOR TOTAL</b>   |     |        |            | <b>62.643.110,00</b> |

| VALOR TOTAL POR AVALUO COMERCIAL SIN DAÑO EMERGENTE |                      |
|---|----------------------|
| DESCRIPCION   | VALOR TOTAL          |
| VALOR COMERCIAL                                     | 62.643.110,00        |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                  | <b>62.643.110,00</b> |

**SON:** SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE (\$62.643.110,00).

  
**NESTOR SANCHEZ QUINTANA.**  
C.C. 92.555.287  
RNA # 2001

  
**ALFREDO M. OLIVARES VELILLA**  
Vicepresidente.  
Lonja de Propiedad Raíz de Sucre.



## 18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

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

**Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.**

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma.



## 19.- RESERVA DE INFORMACION

"La tradición y política de nuestra Corporación es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregará al solicitante o persona autorizada por él."

23

## 20.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## 21. ANEXOS

- ❖ Registro Fotográfico.
- ❖ Copia de la Ficha predial suministrada por el contratante.
- ❖ Copia del folio de matrícula de inmobiliaria.
- ❖ Memorias de cálculos.
- ❖ Ubicación Catastral del Inmueble.



## ALCANCE DE LA VALORACION REALIZADA.

### **Ley 388 artículo 61:**

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.

### **Decreto 1420 de 1998 sobre avalúo comercial:**

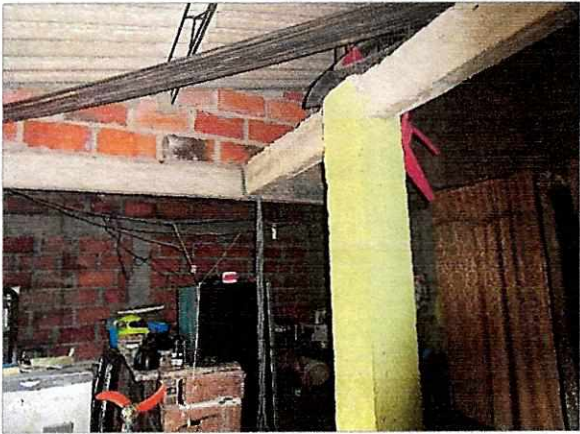
Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (art. 2).

**Alcance de la valoración realizada por el perito evaluador:** En estos valores según la normatividad existente, solo se valora el terreno, y las mejoras y/o cultivos existentes, no es posible incluir algún tipo de indemnización o perjuicio causado en el tiempo, lucro cesante, good will, aspectos sociales, entre otros.

Calle 28 No 20-47 - 2do piso  
Avenida Luis Carlos Galán Tel: 2813658  
Sincedejo - Colombia

**LONJA DE PROPIEDAD**  
**RAIZ DE SUCRE**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO PREDIO: CSS-ST-108**



Calle 28 No 20-40 - 2do piso  
Avenida Luis Carlos Galán Tel: 2813658  
Sincelejo - Colombia

**LONJA DE PROPIEDAD  
RAIZ DE SUCRE**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO PREDIO: CCS-ST-108**





**MEMORIAS AVALUOS**

Menu

**METODO DE REPOSICION PARA CONSTRUCCION V2013**

|  |  |            |
|--|--|------------|
| Fecha:   | AGOSTO DE 2016                                 | RNA        |
| Avaluator:   | ALFREDO MORALES BENITEZ                        | 566        |
| Dirección:   | PREDIO CCS-ST-108 SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ |            |
| Según revista contrudata No:                                     |  | 179        |
| Costo Directo Construcción                                       |  | 707.304    |
| UNIFAMILIAR VIP  | ▼  |            |
| Factor de Multiplicador de Costos                                |  | 1,5        |
| VIVIENDA POPULAR   | ▼  |            |
| Coefficiente de Area Util  |  | 1          |
| NO APLICA  | ▼  |            |
| Area de construcción del tipo (m2)                               |  | 46         |
| Area de construcción del Inmueble Comparable (m2)                |  | 63         |
| Tasa de Usura  |  | 32,01%     |
| Tiempo del Proyecto (Meses)                                      |  | 6          |
| Utilidad   |  | 0,06       |
| Factor por Utilidad  |  | 1,06       |
| Factor por Acabados  |  | 1,00       |
| Factor por Densidad Interna                                      |  | 0,93       |
| Factor por Localización Territorial                              |  | 0,80       |
| Factor por Altura  |  | 1,00       |
| Factor por Serie   |  | 1,00       |
| Valor m2 Nuevo   |  | 836.712    |
| Según tabla de Fito y Corvini corresponde a una depreciación de: |  | 38,51      |
| Edad del Inmueble  |  | 10,00      |
| Vida Técnica Esperada  |  | 70,00      |
| Edad en porcentaje de vida del Inmueble                          |  | 14,00      |
| 14   | ▼  |            |
| Calificación de Conservación                                     |  | 14,00      |
| 3,5  | ▼  |            |
| Factor por Conservación  |  | 61,50%     |
| Valor despues de depreciación                                    |  | 514.578    |
| Factor de Comercialización                                       |  | 1,00000    |
| Demanda  |  | 1          |
| DEMANDA BALANCEADA   | ▼  |            |
| Oferta   |  | 1          |
| OFERTA BALANCEADA  | ▼  |            |
| Valor M2 de Construcción   |  | 514.578    |
| Valor M2 por Aproximación  |  | 516.000    |
| Area Construcción (M2)   |  | 63,00      |
| Total Avaluo Construcción  |  | 32.508.000 |



|                                     |  |  |  |  |
|-------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>MEMORIAS PREDIO CCS-ST-108</b>   |  |  |  |  |
| <b>SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ</b> |  |  |  |  |
| <b>ANÁLISIS UNITARIOS</b>           |  |  |  |  |

| M1: ENRRAMADA EN ZINC, PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS BAJOS LATERALES DE 0,15. h=0,20M, incluye viga de 0,20x0,20 |    |      |         | UND: M2          |
|--|----|------|---------|------------------|
| DESCRIPCIÓN  | UN | CANT | VR.UNIT | VR.PARCIAL       |
| Descapote - nivelación 0,30m. Promedio   | UN | 25,6 | 5.700   | 145.920          |
| Retiro de material sobrante  | M3 | 7,5  | 15.000  | 112.500          |
| Postes de 4" x 4"  | ML | 32   | 15.000  | 480.000          |
| Cubierta en Zinc Incluye voladizo y pendiente  | M2 | 35   | 22.000  | 770.000          |
| Canal en lámina de zinc - ancho 1,00 metro.  | ML | 5,5  | 14.000  | 77.000           |
| Muros bajos laterales de 0,15, alt: 0,40m. Incl. Viga de 0,20x0,20m.   | ML | 10   | 43.700  | 437.000          |
| <b>SUBTOTAL</b>  |    |      |         | <b>2.022.420</b> |
| DEPRECIACIÓN 10%   |    |      |         | 202.242          |
| <b>VALOR TOTAL</b>   |    |      |         | <b>1.820.178</b> |
| VR M2 DE ENRRAMADA (/25,6)   |    |      |         | 71.101           |
| <b>M2 POR APROXIMACIÓN</b>   |    |      |         | <b>71.100</b>    |

| M2 Y M3: ENRRAMADA EN ZINC, PISO EN TIERRA    |     |      |         | UND: M2        |
|---|-----|------|---------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                                   | UN  | CANT | VR.UNIT | VR.PARCIAL     |
| Descapote                                     | UN  | 12,9 | 3.200   | 41.280         |
| Retiro de material sobrante                   | GLB | 1    | 20.000  | 20.000         |
| Postes de 4" x 4"                             | ML  | 12   | 15.000  | 180.000        |
| Cubierta en Zinc Incluye voladizo y pendiente | M2  | 15   | 22.000  | 330.000        |
| <b>SUBTOTAL</b>                               |     |      |         | <b>571.280</b> |
| DEPRECIACIÓN 10%                              |     |      |         | 57.128         |
| <b>VALOR TOTAL</b>                            |     |      |         | <b>514.152</b> |
| VR M2 DE ENRRAMADA (/12,90 promedio)          |     |      |         | 39.857         |
| <b>M2 POR APROXIMACIÓN</b>                    |     |      |         | <b>40.000</b>  |

| M4: ACCESO EN PLANTILLA DE CONCRETO. E = 0,10 M. (11,80/M2) |     |      |         | UND: UND       |
|---|-----|------|---------|----------------|
| DESCRIPCIÓN   | UN  | CANT | VR.UNIT | VR.PARCIAL     |
| Descapote   | M2  | 11,8 | 4.200   | 49.560         |
| Retiro de material  | M3  | 1,2  | 15.000  | 18.000         |
| Relleno en material seleccionado y Plantilla                | UND | 11,8 | 46.900  | 553.420        |
| <b>SUMA MATERIALES</b>                                      |     |      |         | <b>620.980</b> |
| Depreciación 10%  |     |      |         | 62.098         |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |     |      |         | <b>558.882</b> |
| VR/M2 PLANTILLA   |     |      |         | 47.363         |
| <b>POT APROXIMACIÓN</b>                                     |     |      |         | <b>47.300</b>  |

| Muro en bloque 0,09 sin pañete. H = 3,20         |     |          |         | UND: M2          |
|--|-----|----------|---------|------------------|
| DESCRIPCIÓN                                      | UND | CANTIDAD | VR.UNIT | VR.PARCIAL       |
| Excavación de 0,30 x 0,50                        | ML  | 5,6      | 12.200  | 68.320           |
| Zapata de .50x.50x.20 incl pedestal de 0,15x0,20 | UND | 3        | 51.000  | 153.000          |
| Viga en concreto de 0,25x0,25                    | ML  | 5,6      | 35.000  | 196.000          |
| Columnas de 0,10x0,20                            | ML  | 7,2      | 28.000  | 201.600          |
| Sobrecimiento en bloque de 0,15 - altura 0,60    | ML  | 5,6      | 19.700  | 110.320          |
| Viga de sobrecimiento de 0,15x0,20               | ML  | 5,6      | 24.200  | 135.520          |
| Muro en bloques de 0,09                          | M2  | 12       | 22.000  | 264.000          |
| <b>SUMA MATERIALES</b>                           |     |          |         | <b>1.128.760</b> |
| DEPRECIACIÓN 10%                                 |     |          |         | 112.876          |
| <b>VALOR TOTAL</b>                               |     |          |         | <b>1.015.884</b> |
| VR/ML MURO                                       |     |          |         | 181.408          |
| <b>POR APROXIMACIÓN</b>                          |     |          |         | <b>181.400</b>   |

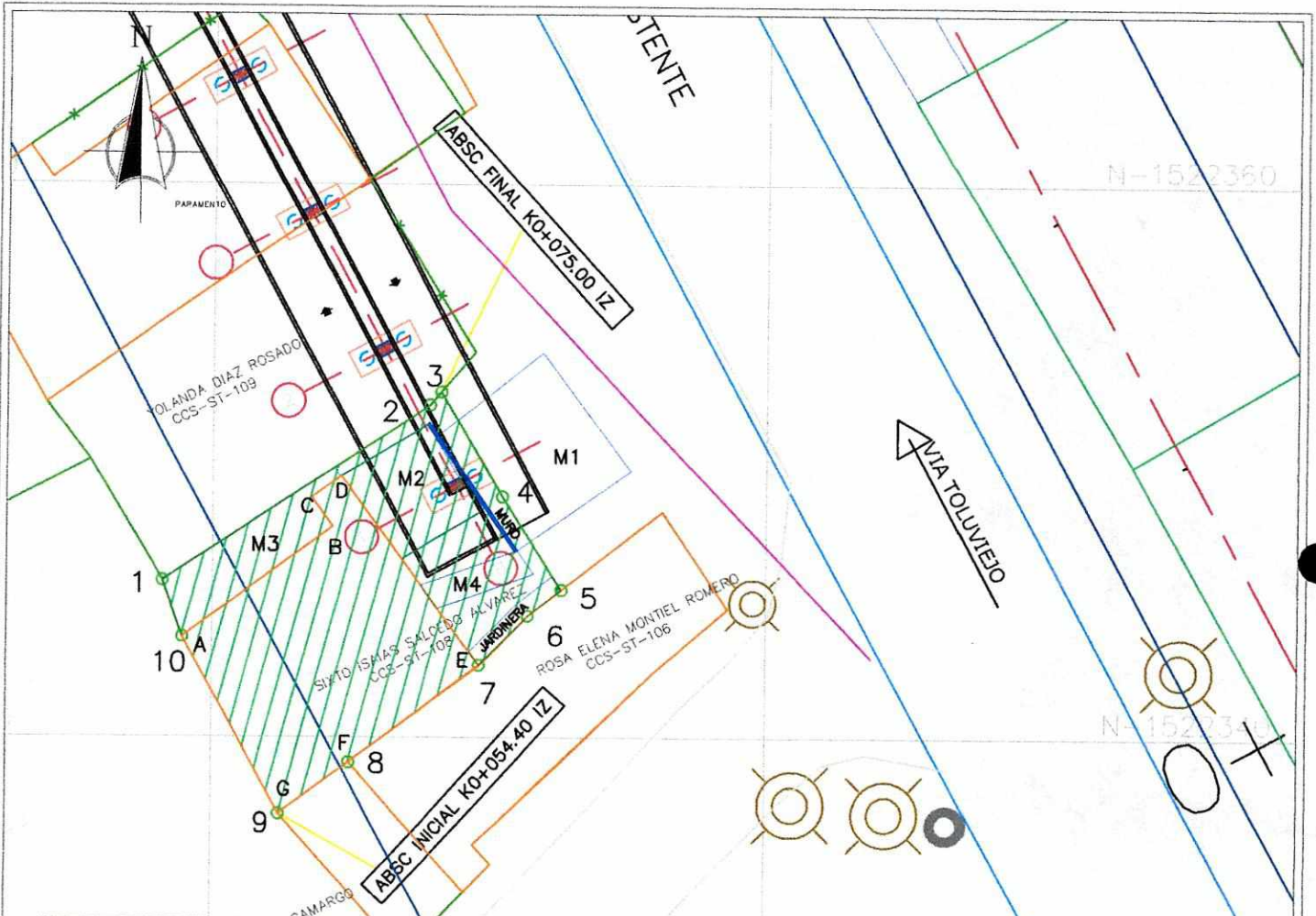


| MEMORIAS PREDIO CCS-ST-108  |     |      |          |             |
|---|-----|------|----------|-------------|
| Jardinera en bloque de 0,09 pañetado. Dimensiones de 0,40 x 4,00 x 0,60 de alto |     |      |          | UND: UND    |
| DESCRIPCIÓN   | UND | CANT | VR. UNIT | VR. PARCIAL |
| Excavación y retiro de material sobrante  | GLB | 1    | 33.300   | 33.300      |
| Viga cemento de 0.20x0.20   | ML  | 4,6  | 28.000   | 128.800     |
| Muro de 0.09 - altura 0.60m.  | ML  | 2,8  | 22.000   | 61.600      |
| Pañete tres caras   | ML  | 4,6  | 10.000   | 46.000      |
| SUMA MATERIALES   |     |      |          | 269.700     |
| DEPRECIACIÓN 10%  |     |      |          | 26.970      |
| VALOR TOTAL   |     |      |          | 242.730     |
| POR APROXIMACIÓN  |     |      |          | 242.700     |

| PORTÓN METÁLICO CON H= 2,00MTS Y L = 2,20 M. |     |      |          | UND: UND    |
|--|-----|------|----------|-------------|
| DESCRIPCIÓN                                  | UND | CANT | VR. UNIT | VR. PARCIAL |
| Portón Metálico DE 2,00 X 2,20               | UND | 1    | 623.700  | 623.700     |
| Rieles metálico                              | UND | 1    | 150.000  | 150.000     |
| SUMA MATERIALES                              |     |      |          | 773.700     |
| Depreciación 10%                             |     |      |          | 77.370      |
| VALOR TOTAL                                  |     |      |          | 696.330     |
| POR APROXIMACIÓN                             |     |      |          | 696.300     |

| CERCA EN ZINC Y MADERA             |     |      |         | UND: ML    |
|------------------------------------|-----|------|---------|------------|
| DESCRIPCIÓN                        | UN  | CANT | VR.UNIT | VR.PARCIAL |
| Poste en madera de 2X4"(cada 2.00) | ML  | 1,5  | 7.000   | 10.500     |
| Vareta                             | ML  | 3    | 3.000   | 9.000      |
| Zinc de 1,00 x 2,00m.              | UND | 1    | 13.000  | 13.000     |
| Puntillas                          | Gib | 1    | 600     | 600        |
| SUMA MATERIALES                    |     |      |         | 33.100     |
| DESPERDICIO 5%                     |     |      |         | 1.655      |
| SUBTOTAL                           |     |      |         | 34.755     |
| Mano de Obra                       | ML  | 1    | 6.500   | 6.500      |
| SUBTOTAL                           |     |      |         | 41.255     |
| Depreciación 10%                   |     |      |         | 4.126      |
| VALOR TOTAL                        |     |      |         | 37.130     |
| VALOR ML DE CERCA POR APROXIMACION |     |      |         | 37.100     |





**COORDENADAS AREA DE TERRENO**

| LADO | DISTANCIA | PUNTO | NORTE      | ESTE       |
|------|-----------|-------|------------|------------|
| 1-2  | 11.54     | 1     | 1522345.65 | 853058.203 |
| 2-3  | 0.63      | 2     | 1522352.02 | 853067.828 |
| 3-4  | 4.41      | 3     | 1522352.49 | 853068.24  |
| 4-5  | 3.99      | 4     | 1522348.69 | 853070.47  |
| 5-6  | 1.54      | 5     | 1522345.33 | 853072.633 |
| 6-7  | 2.50      | 6     | 1522344.39 | 853071.419 |
| 7-8  | 5.89      | 7     | 1522342.6  | 853069.668 |
| 8-9  | 3.11      | 8     | 1522339.1  | 853064.934 |
| 9-10 | 7.26      | 9     | 1522337.25 | 853062.434 |
| 10-1 | 2.17      | 10    | 1522343.61 | 853058.932 |
|      |           | 1     | 1522345.65 | 853058.203 |

**AREA REQUERIDA = 112.50 M2**

**COORDENADAS CONSTRUCCION**

| LADO | DISTANCIA | PUNTO | NORTE      | ESTE       |
|------|-----------|-------|------------|------------|
| A-B  | 6.71      | A     | 1522343.61 | 853058.932 |
| B-C  | 1.30      | B     | 1522347.6  | 853064.325 |
| C-D  | 1.30      | C     | 1522348.64 | 853063.551 |
| D-E  | 8.50      | D     | 1522349.42 | 853064.596 |
| E-F  | 5.89      | E     | 1522342.6  | 853069.668 |
| F-G  | 3.11      | F     | 1522339.1  | 853064.934 |
| G-A  | 7.26      | G     | 1522337.25 | 853062.434 |
|      |           | A     | 1522343.61 | 853058.932 |

**AREA C1 REQUERIDA = 63.00 M2**

**ANI** Agencia Nacional de Infraestructura  
 República de Colombia

CED: 01-02-1082-0020-000  
 MAT: 340-74174

**CONVENCIONES**

|                      |  |                           |  |
|----------------------|--|---------------------------|--|
| BORDE VIA PROYECTADA |  | AREA REQUERIDA            |  |
| EJE VIA PROYECTADA   |  | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA |  |
| EJE VIA EXISTENTE    |  | AREA DE MEJORAS POSTE     |  |
| DERECHO DE VIA       |  | ARBOL                     |  |
| LINDERO              |  | CUERPOS DE AGUA           |  |
| CERCAS               |  | BOX                       |  |
| LINEA DE CHAPLANES   |  |                           |  |

**CONCESION VIAL CORDOBA - SUCRE**

DISEÑO Y CALCULO: CONCESION AUTOPISTA DE LA SABANA S.A.

PREDIO No: CCS-ST-108

SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ

**CUADRO DE AREAS**

| AREA REQUERIDA:       | AREA PREDIO:         | AREA SOBANTE:        | AREA CONST:          |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 112,50 M <sup>2</sup> | 112,50M <sup>2</sup> | 00,00 M <sup>2</sup> | 63,00 M <sup>2</sup> |

FECHA: MAYO DE 2016  
 ESCALA: 1:250

TRAYECTO: SINCELEJO-TOLUVIEJO

FICHA GRAFICA No. CCS-ST-108

PLANCHA: 1 / 1

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;

CAPÍTULO 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"<sup>1114</sup>

**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.

<sup>1114</sup> Conc. Código Civil, Artículo 865 "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 esos 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.<sup>2151</sup>

"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"<sup>2161</sup>.

**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"<sup>2171</sup>.

<sup>2151</sup> Ver incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388.

<sup>2161</sup> La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexecutable el inciso cuarto del artículo 15 porque "se consagra una exención a un impuesto nacional, que por no constituir exención personal...debió tener iniciativa gubernamental y no parlamentaria, como ocurrió...". El inciso en cuestión decía: "El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria". Posteriormente, el artículo 35 de la Ley 03 de 1991 lo consagró de nuevo, tal como se transcribe, subsanando el error anotado.

<sup>2171</sup> La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexecutable el inciso segundo del artículo 16 que decía: "En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge superviviente que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales", habida cuenta de que "en el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta directa o voluntaria de bienes siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, que es un simple executor del testamento, aún cuando se le conceda la tenencia de bienes, y en su defecto, del cónyuge superviviente que hubiere optado por gananciales, que ni siquiera tiene derechos hereditarios, pues sus derechos se circunscriben a la sociedad conyugal disuelta y aún no liquidada, y a falta de los anteriores por la mayoría simple de los asignatarios reconocidos en el proceso, sin que se

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

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

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

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

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

1. "Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.
2. "Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. "Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desijación 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.<sup>6[19]</sup> "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."<sup>7[20]</sup>

"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"<sup>8[21] 9[22]</sup>.

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

<sup>9[19]</sup>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".

<sup>10[20]</sup> 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.

<sup>11[20]</sup> Ver inciso 5o del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

<sup>12[21]</sup> El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

<sup>13[22]</sup> 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 132 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."<sup>10[23]</sup>

"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<sup>11[24]</sup>. En estas acciones no procederá la suspensión provisional<sup>12[25]</sup> 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."<sup>13[26]</sup>

"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."<sup>14[27]</sup>

**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

<sup>10[23]</sup> Ver Numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>11[24]</sup> El aparte resallado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

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

Adicionalmente, la Corte Constitucional, en sentencia No. C-127/98 Exp D-1805 declaró inexecutable el aparte resallado en negrillas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"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<sup>16[29]</sup>.

<sup>15[28]</sup> Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>16[29]</sup> 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 tratara 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<sup>17301</sup>."

**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

<sup>17301</sup> La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible este artículo, teniendo en cuenta que el hecho de que la constitución exija (como sucede hoy en el artículo 58 de la C.P.C.) la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que esta deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1969 así: "...es primeramente, definición y reconocimiento del derecho del propietario, con anterioridad a la expropiación, de modo que no haya por una parte, expropiaciones arbitrarias, y por otra, que el dueño pueda contar desde entonces con bienes o valores comerciales enajenables y ciertos, equivalentes al perjuicio causado".

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

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

**ARTÍCULO 31<sup>18</sup>.** Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 32<sup>19</sup>** 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<sup>18[31]</sup>.

"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<sup>19[32]</sup>.

**ARTÍCULO 33<sup>20</sup>** "Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a lo fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

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

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

"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".

<sup>18[31]</sup> Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>19[32]</sup> Ver numeral 8o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>20[33]</sup> 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<sup>21[34]</sup>, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y estos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlo o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 37°**<sup>23[36]</sup> "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

<sup>21[34]</sup> Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27.

<sup>22[35]</sup> 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 éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere".

<sup>23[36]</sup> 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<sup>24(37)</sup>."

## 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:

<sup>24(37)</sup>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.

NORMATIVIDAD REGULATORIA PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

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

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

SEDE CENTRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

RESOLUCIÓN 898 DE 19 DE AGOSTO DE 2014

(Agosto 19)

Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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

RESOLUCIÓN 1044 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014

(Septiembre 29)

Diario Oficial No. 49.291 de 1 de octubre de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

**CONCORDANCIAS:**

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



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20

**CCS-SUC-GP-0103-18**

Morroa, octubre 2 de 2018.

Señor:

**SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ**

Calle 4 No.7-140

Sincelejo- Sucre.

E. S. M.

Propietaria del predio ubicado en la Calle 4 No.7-140, del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0020-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74174, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

**Referencia:** Contrato 002 de 2007 – Concesión Vial Córdoba-Sucre.

**Asunto:** Citación para notificación personal de la Oferta Formal de Compra.

Respetado señor:

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me dirijo a usted, a fin de citar para efectos de que comparezca a las oficinas del **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A. S.– Gestión Predial**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al Peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, y a su vez surtir el trámite correspondiente a la **NOTIFICACION PERSONAL** del oficio **CCS-SUC-GP-0102-18**, del 2 de octubre 2018, por medio del cual se le formula Oferta Formal de compra sobre el predio ubicado en la Calle 4 No.7-140, del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0020-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74174, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, para lo cual se le concede un termino de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la presente comunicación.

Es de advertir que la notificación personal podrá realizarse a través de representante y/o apoderado judicial debidamente acreditado. En el evento de no surtirse la



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20

notificación personal, se realizará de conformidad con el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; Igualmente el aviso de citación con copia íntegra del documento a notificar se fijará en un lugar de acceso público de AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S., cuyas oficinas se encuentran en la dirección arriba mencionada, por un término de cinco (5) días hábiles.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

*Yiris Esther Ortega Aldana*  
**YIRIS ESTHER ORTEGA ALDANA**  
Abogada Gestión Predial Sucre  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S

Copia: Archivo  
Proyectó: YEOA  
Revisó: JHGD  
Aprobó: RDVR



El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web [www.interpostal.net](http://www.interpostal.net) INTERPOSTAL S.A.S y en las carteleras ubicadas en los puntos de venta, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clausula acepta expresamente con la suscripción de este Para la presentación de P.G.R. realice a nuestra página web el PBX (1) 4824099.

**INTERPOSTAL** NIT.800.222.028-0

Fecha del Envío  
09/10/2018

GUIA No.

EL PESO DE ESTE ENVÍO SERÁ VERIFICADO Y ENTREGADO POR NUESTROS FUNCIONARIOS.

Origen

SINCELEJO

Destino

SINCELEJO



1400142093

CR 55 97 30 P2 PBX. 4824099 - www.interpostal.net - E-mail. [servicliente@interpostal.net](mailto:servicliente@interpostal.net) - BOGOTÁ - MEDELLÍN - CALI - BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - PEREIRA - SINCELEJO

Remitente: AUTOPISTA DE LA SABANA S.A.S  
Direccion: VIA COROZAL - SINCELEJO  
Telefono: 0  
Nit/CC: 0 Cod. Postal:

Destinatario: SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ  
Direccion: CALLE 4 # 7 - 140 SINCELEJO  
Telefono: 0  
Nit/CC: 0 Cod. Postal:

Causal Devolución del Envío

Direccion Errada  
  Desconocido  
  No Reside

Rehusado  
  Cerrado  
  Otro (Indicar)

Intento de Entrega

1 Hora / Dia / Mes /

2 Hora / Dia / Mes /

Fecha Devolución a Remitente

Hora / Dia / Mes /

Fecha y Hora de Entrega

Hora / Dia / Mes /

Dice Contener: DOC

Pz:

Vr. Declarado: \$ 0.0

Vr. Flete: \$ 20000.0

Vr. Sobreflete: \$

Vr. Mensajería Expresa: \$

Vr. Total: \$ 20000.0

Vol (Pz): / /  
Peso (Vol):  
No. Remisión:  
No. Bolsa seguridad:  
Cartaporte:  
Guía Retorno Cartaporte:

Lic.Min.Com.001295 de 24/05/2011

*Sy si van a recibir  
Por que dicen que no conocen al destinatario*  
-PRUEBA DE ENTREGA-

Recibi a Conformidad (Nombre Legible, Sello y D.I.)

Firma del Remitente (Nombre Legible, Sello y D.I.)



GOBIERNO DE COLOMBIA



MINTRANSPORTE



Agencia Nacional de Infraestructura



VIGILADO SUPERTRANSPORTE



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20

**CCS-SUC-GP-0109-18**

Morrea, octubre 30 de 2018

Señor:

**SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ.**

Calle 4 No. 7-140.

Sincelejo- Sucre.

E. S. M.

Propietaria del predio ubicado en la Calle 4 No.7-140, del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0020-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74174, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

**Referencia:** Contrato 002 de 2007 – Concesión Vial Córdoba-Sucre.

**Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-0102-18**, del 2 de octubre de 2018, por medio de la cual se informa el valor a pagar por la franja de terreno requerida para la construcción del proyecto vial CORDOBA-SUCRE, del Trayecto 03 Sincelejo – Toluvié.

Respetada señora:

En cumplimiento a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 68, el Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, mediante oficio **CCS-SUC-GP-0103-18**, del 2 de octubre de 2018, envió a través de la Empresa INTERPOSTAL de fecha 9 de octubre de 2018 y devuelto por esta de fecha 25 de octubre de 2018, quienes manifiestan que los residentes se niegan a recibir, aduciendo desconocer al destinatario, según guía No. 1400142093, citación para notificación personal de la Oferta Formal de Compra antes citada.

Teniendo en cuenta que el termino para presentarse a notificarse personalmente de la oferta formal de compra se haya cumplido, el Concesionario en aplicación a lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, procede a notificar por **AVISO**, el contenido del oficio **CCS-SUC-GP-0102-18**, del 2 de octubre 2018, por medio del cual se le formula oferta formal de compra sobre un predio ubicado en la Calle 4 No.7-140, del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0020-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 340-74174, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20

Contra la citada providencia no procede ningún recurso y su notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Igualmente se publicara este aviso con copia íntegra del acto administrativo a notificar en la página electrónica del Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, y de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI** y en todo caso en la cartelera de **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, por un término de cinco (5) días hábiles, con la advertencia de que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Así mismo se adjunta a la presente copia de la Oferta Formal de Compra, Ficha Predial, Plano predial, Informe de Avalúo y normatividad.

Agradezco la atención que le brinden a la presente

Cordialmente;

**YIRIS ESTHER ORTEGA ALDANA**  
Abogada Gestión Predial Sucre  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S  
c.c. archivo.



El usuario debe expresar constancia que tuvo conocimiento del contrato de compra de este envío antes de aceptar el pago de este envío. INTERPOSTAL S.A.S. y en las condiciones de venta, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clasificar según el presente con la suscripción de este servicio. Presentación de P.O.R. remitirse a nuestra página web o Bx (1) 4824098

**INTERPOSTAL** NIT. 800.222.028-0

Fecha del Envío  
06/11/2018  
Origen  
SINCELEJO

Destino  
SINCELEJO

GUIA No.



1400146661

CR 58 87 30 P2, PAX. 4824098 - www.interpostalsas.com - E-mail: servicioalcliente@interpostalsas.com - BOGOTÁ D.C. MEDELLÍN - CALLI - BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - PEREIRA - SINCELEJO

Remitente: AUTOPISTA DE LA SABANA  
Direccion: KILOMETRO 1 VIA COROZAL  
Telefono: 0  
NIV/CC: 0

Cod. Postal: 0

Destinatario: SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ  
Direccion: CALLE 4 # 7 - 140 SINCELEJO  
Telefono: 0  
NIV/CC: 0

Cod. Postal: 0

Causal Devolución del Envío

|   |                          |   |                          |
|---|--------------------------|---|--------------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | 2 | <input type="checkbox"/> |
| 1 | <input type="checkbox"/> | 1 | <input type="checkbox"/> |
| 2 | <input type="checkbox"/> | 2 | <input type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/> |   | <input type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/> |   | <input type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/> |   | <input type="checkbox"/> |

Intento de Entrega

|        |   |     |   |     |   |
|--------|---|-----|---|-----|---|
| 1 Hora | / | Dia | / | Mes | / |
| 2 Hora | / | Dia | / | Mes | / |

Dice Contener: NOT

Vr. Declarado: \$0.0  
Vr. Flete: \$ 20000.0  
Vr. Sobreflete: \$  
Vr. Mensajería Expresa: \$  
Vr. Total: \$ 20000.0

Vol (Pz): / /  
Peso (Vol): / /  
No. Remisión:  
No. Bolsa seguridad:  
Cartaporte:  
Guía Retorno Cartaporte:

Recibi a Conformidad (Nombre Legible, Sello y D.I.)

Firma del Remitente (Nombre Legible, Sello y D.I.)

*es Sr. SIXTO ISAIAS SALCEDO ALVAREZ en esta dirección de entrega*