

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

AVISO No. 408 de fecha Tres (03) de Mayo de 2021.

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

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

HACE SABER

Que el día veinticinco (25) de febrero de 2021, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-1181-02-21 dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE SEGUNDO NONATO PALACIOS**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 2.542.872; **CLARA AURORA YASCUAL PAREDES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.234.400, **LUZ ALBA IBARRA DE CHAMORRO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.394.208, **LUIS GERARDO LASSO MAFLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.002.119, **ANA BEIBA GARRETA YASCUAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.089.196.418, **CARLOS ALBERTO GARRETA YASCUAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.371.209, **ELIAS ANTONIO GARRETA YASCUAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.084.847.261, **JESUS HERNANDO GARRETA YASCUAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.412.127, **ALDEMAR PALACIOS CAICEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.994.599, **CARLOS LAUREANO PALACIOS CAICEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.962.823, **FREDY PALACIOS CAICEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.977.089, **LILIANA LUCIA PALACIOS CAICEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.821.403, **MARIA INES PALACIOS CAICEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.739.181 y **NANCY ESTELLA PALACIOS CAICEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.719.047, titulares inscritos en falsa tradición,



en razón de la adquisición de un predio requerido para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:



CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



VIGILADO
SuperTransporte

DP-ALCOF-1181-02-21

San Juan de Pasto, 25 de febrero de 2021.

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE SEGUNDO NONATO PALACIOS.
CLARA AURORA YASCUAL PAREDES.
LUZ ALBA IBARRA DE CHAMORRO.
LUIS GERARDO LASSO MAFLA.
ANA BEIBA GARRETA YASCUAL.
CARLOS ALBERTO GARRETA YASCUAL.
ELIAS ANTONIO GARRETA YASCUAL.
JESUS HERNANDO GARRETA YASCUAL.
ALDEMAR PALACIOS CAICEDO.
CARLOS LAUREANO PALACIOS CAICEDO.
FREDY PALACIOS CAICEDO.
LILIANA LUCIA PALACIOS CAICEDO.
MARIA INES PALACIOS CAICEDO.
NANCY ESTELLA PALACIOS CAICEDO.
(Titulares Inscritos en Falsa Tradición).
Predio denominado "CASA - PILCUAN" y/o "PILCUAN" y/o "PILCUAN - CASA".
Vereda Picuán, Municipio de Imués.
Departamento de Nariño.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone realizar Alcance a la Oferta Formal de
Compra No. DP-ALCOF-1181-19 del veintidós (22) de febrero de 2019,
del predio identificado con Cédulas Catastrales Nros.
52354000000000160149000000000,
23540000000000160150000000000 y
52354000000000160459000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 254-
1810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Túquerres (N). RUPA-3-0128.

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la diligencia de notificación personal de la oferta formal de compra mencionado en el asunto, se presentó: i) Cambio de la titularidad en razón de la liquidación de sucesión de la señora INES MARÍA CAICEDO



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DP-ALCOF-1181-02-21

DE PALACIOS; ii) Adquisición un área remanente no desarrollable, certificada por la Secretaría de Planeación del Municipio de Imués el siete (07) de noviembre de 2018; así las cosas, es procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra, en observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, Agencia Nacional Estatal de naturaleza especial, creada por el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca - Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, requiere la adquisición predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial **RUPA-3-0128** (se anexa copia), el cual tiene un área total de terreno de **TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS (314,00 m²)**, comprendida por un área requerida de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (253,71 m²)** y un área remanente de **SESENTA COMA VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (60,29 m²)**, junto con la construcción principal, construcciones anexas, cultivos y/o especies descritas en la Ficha Predial aludida. El



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 68 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DP-ALCOF-1181-02-21

área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las siguientes abscisas: Inicial **K 41+625,82 I-D** y Final **K 41+662,17 I-D** de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor de la oferta inicial asciende a la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$558.553.851,59)**. Así las cosas, la adquisición del área remante corresponde a un valor de **VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON TREINTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$23.776.653,30)**.

En consecuencia, el valor total de la Oferta Formal de Compra, asciende a la suma de **QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$582.330.504,89)**, discriminado conforme el Informe de Avalúo y Alcance No. RUPA-3-0128.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, **La Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de alcance de fecha ocho (08) de junio de 2020, debidamente actualizado, elaborado por la Lirja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor, por concepto del alcance aducido.

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

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



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 95 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 95 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DP-ALCOF-1181-02-21

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación del alcance a la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o el poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables al mismo.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión Del Sur S.A.S., Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco, San Juan de Pasto (N), o contactar a nuestra Profesional del área Jurídico Predial MARÍA CATALINA CISNEROS MESIAS en el teléfono 3116169460, o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



DP-ALCOF-1181-02-21

Portafolio Inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

El presente acto administrativo rige a partir de su notificación y da alcance a la Oferta Formal de Compra mencionada en el asunto, esto de conformidad con lo preceptuado en el Capítulo 5 "Enajenación Voluntaria", sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico número siete (07) del Contrato de Concesión de la referencia.

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente

**GERMÁN DE
LA TORRE
LOZANO**

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

Aprobó: E. Chando.
Revisó: M. Gómez.
Revisó: D. Yosa.
Proyectó: N. Burbano.



www.uniondelsur.co
Facebook: [facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Que el día veinticinco (25) de ABRIL de 2021, se publicó el Oficio de Citación No. DP-ALCIT-1181-02-21 de fecha veinticinco (25) de febrero de 2021, dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE SEGUNDO NONATO PALACIOS**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 2.542.872; **CLARA AURORA YASCUAL PAREDES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.234.400, **LUZ ALBA IBARRA DE CHAMORRO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.394.208, **LUIS GERARDO LASSO MAFLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.002.119, **ANA BEIBA GARRETA YASCUAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.089.196.418, **CARLOS ALBERTO GARRETA YASCUAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.371.209, **ELIAS ANTONIO GARRETA YASCUAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.084.847.261, **JESUS HERNANDO GARRETA YASCUAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.412.127, **ALDEMAR PALACIOS CAICEDO**,



www.uniondelsur.co
Facebook: [facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

identificado con cédula de ciudadanía No. 12.994.599, **CARLOS LAUREANO PALACIOS CAICEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.962.823, **FREDY PALACIOS CAICEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.977.089, **LILIANA LUCIA PALACIOS CAICEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.821.403, **MARIA INES PALACIOS CAICEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.739.181 y **NANCY ESTELLA PALACIOS CAICEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.719.047, titulares inscritos en falsa tradición, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-1181-02-21, previendo garantizar que se efectué la misma en relación con todos aquellos eventuales herederos determinados e indeterminados del causante titular inscrito en falsa tradición aludido, en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

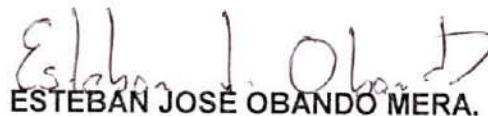
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-1181-02-21 de fecha veinticinco (25) de febrero de 2021 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL Tres (03) de Mayo de 2021 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Siete (07) de Mayo de 2021 A LAS 6:00 P.M.



ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.

**Director Jurídico Predial.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**

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

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



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR- PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015	SECTOR O TRAMO	PILCUAN - EL PEDREGAL
PREDIO No.	RUPA-3-0128	MARGEN	11.25
ABSC. INICIAL	Km 41+625.82	LONGITUD EFECTIVA	11.25
ABSC. FINAL	Km 41+662.17		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	13.002.119	MATRICULA INMOBILIARIA
LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS	DIRECCION / EMAIL.	N.R.	254-1810
	DIRECCION DEL PREDIO	PILCÚAN	CEDULA CATASTRAL
			623546G0000000001810180000000000
			623546G0000000001810180000000000
			623546G0000000001810180000000000

VEREDA/BARRIO:	PILCUAN	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	IMUES	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	NARIÑO		8-25% Ondulada	SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFIA		ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				OCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	CANTIDAD	UNID
PLANTA DE SABELA	26		UN	C1	VIVIENDA DE 2 PISOS Y TERRAZA, CUBIERTA CON PLACA DE CONCRETO Y TEJA DE ZINC SOBRE CERCHA EN GUADUA Y METALICA, SOPORTE PARA TANQUE EN CONCRETO, LAVADERO EN CONCRETO PAÑETADO Y PINTADO, HORNILLA CON MESON EN CONCRETO ENCHAPADO, MURO DE 1x0.70m EN LADRILLO PAÑETADO Y PINTADO, PISO EN CONCRETO DE FORMA IRREGULAR (1=2.80m), COLUMNAS EN CONCRETO MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, PUERTAS Y VENTANAS METALICAS ENTRE PISO EN PLACA DE CONCRETO. DISTRIBUCION: PISO 2: 4 HABITACIONES, 1 BAÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO (LAVAMANOS Y SANITARIO); PISO 1: SALA COMEDOR, 1 BAÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO (LAVAMANOS Y SANITARIO), 1 COCINA CON MESON Y ENTREPAGO EN CONCRETO ENCHAPADO Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE.	135,24	m ²
PLANTA VERANERA	10		UN	C2	VIVIENDA DE 3 PISOS CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE CERCHA METALICA, COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO MURO EN LADRILLO A LA VISTA, PUERTAS Y VENTANAS METALICAS CON REJA, PISO Y ENTREPAGO EN CONCRETO CON PLACA ALIGERADA, DISTRIBUCION: PISO 3: 3 HABITACIONES, 3 COCINA CON MESON Y ENTREPAGO EN CONCRETO Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, 1 BAÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO, TERRAJA CON MURO A MEDIA ALTURA EN BLOQUE A LA VISTA, LAVADERO EN LADRILLO PAÑETADO, ESCALERAS EN CONCRETO A 14 PASOS (0.70m PASO Y 0.15m DE CONTRAPASO), PISO 2: 3 HABITACIONES, 1 COCINA CON 2 MESONES CON ENTREPAGO EN CONCRETO ENCHAPADO Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, BAÑO ENCHAPADO CON SOLO INODORO. PISO 1: 2 HABITACIONES, 1 COCINA CON 2 MESON Y ENTREPAGO EN CONCRETO PINTADO, LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, 1 BAÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO.	185,93	m ²
PLANTA DE MAIZ	2		UN	C3	VIVIENDA DE 3 PISOS CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE CERCHA EN MADERA, COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO MURO EN LADRILLO PAÑETADOS, PUERTAS Y VENTANAS METALICAS Y EN MADERA, PISO EN CONCRETO, DISTRIBUCION: PISO 3: 1 HABITACION, 1 TERRAZA CON MURO EN LADRILLO A MEDIA ALTURA, 1 COCINA CON MESON Y ENTREPAGO EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, PISO 2: 1 HABITACION, 1 SALA, 1 COCINA CON MESON EN CONCRETO Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, PISO 1: 1 HABITACION, 1 SALA, 1 COCINA CON MESON EN CONCRETO ENCHAPADO Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE.	85,51	m ²
				C4	CONSTRUCCION DE UN PISO (BAÑO), CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO SOBRE MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS / PUERTAS METALICAS, PISO EN CONCRETO Y ENCHAPADO. DISTRIBUCION: DUCHA Y BAÑO SOLO CON INODORO	4,80	m ²
				C5	VIVIENDA DE UN PISO, CUBIERTA CON TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA, COLUMNAS Y VIGAS EN MADERA, MUROS EN ADobe PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, PISO EN CONCRETO, DISTRIBUCION: 1 HABITACION, 1 COCINA CON MESON EN LADRILLO A LA VISTA Y CONCRETO CON LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE.	39,22	m ²
				C6	CONSTRUCCION DE UN PISO (BAÑO), CUBIERTA CON TEJA DE ZINC SOBRE CERCHA EN MADERA, MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS, PUERTA EN MADERA, PISO EN CONCRETO. DISTRIBUCION: BAÑO CON SOLO INODORO.	4,42	m ²
					TOTAL AREA CONSTRUIDA	455,12	m ²
				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		UN
				A1	ENRAMADA 1: CUBIERTA CON TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA Y MURO A MEDIA ALTURA EN LADRILLO PAÑETADO Y PINTADO, LAVADERO EN LADRILLO PAÑETADO Y PINTADO, PISO EN CONCRETO DE 3,50m*3,70m*12,60mH	56,87	m ²
				A2	ENRAMADA 2: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN TIERRA, CON LAVADERO EN LADRILLO PAÑETADO DE FORMA EN ELE DE 2,10mH	12,97	m ²
				A3	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA EN CONCRETO PAÑETADO DE 1,30m*1,30m*1,30mH	2,20	m ³
				A4	ZONA DURA 1: EN CONCRETO DE 0,70m*9,80m*0,10m DE ESPESOR	6,86	m ²
				A5	ZONA DURA 2: EN CONCRETO Y TABLETA DE GRESS DE FORMA EN ELE	5,00	m ²
				A6	ZONA DURA 3: EN CONCRETO Y MINERAL DE FORMA IRREGULAR CON 0,10m DE ESPESOR	3,11	m ²
				A7	ZONA DURA 4: EN CONCRETO DE 0,27*4,05m*0,09m DE ESPESOR	7,48	m ²
				A8	ZONA DURA 5: EN CONCRETO DE 0,30*1,20m*0,09m DE ESPESOR	1,13	m ²
				A9	ESCALERA: EN CONCRETO DE 12 PASOS Y 0,60m DE ANCHO, HUELLA 0,30m CONTRAHUELLA 0,20m,	1,00	UN
					S/N/O		
					No		
					No		
					No		
					SI		

FECHA DE ELABORACIÓN:	ago.-18	AREA TOTAL TERRENO	314,00 m ²	OBSERVACIONES:
Elaboró:	CARMEN ELIANA CERON MUÑOZ - M.P. # 52202095184NR	AREA REQUERIDA	253,71 m ²	
	GRUPO EMPRESARIAL ELIASQUEZ GEVELES A.S.	AREA REMANENTE	60,29 m ²	
Revisó y Aprobó:	JUAN DIEGO CUENTES - M.P. # 5220282158NR	AREA SOBRRANTE	0,00 m ²	
	HMV CONSULTORIA S.A.S	AREA TOTAL REQUERIDA	314,00 m ²	



Agencia Nacional de
Infraestructura



UNIÓN DEL SUR

RUMICHACA
Pasto

PROYECTO

RUMICHACA - PASTO

FICHA PREDIAL ID

RUPA-3-0128

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 233,74 m ² ABSCISA INICIAL K41+650,92 ABSCISA FINAL K41+662,17	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
	NORTE:	MARIANO OSPINA CHICAIZA RAMIREZ (10-1)	46,07 m
	ORIENTE:	CECILIA PASCUAZA DE BONILLA (1-2)	7,00 m
	SUR:	CARRETEABLE (2-8)	49,14 m
	OCCIDENTE:	LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS (8-10)	3,60 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 19,97 m ² ABSCISA INICIAL K41+626,21 ABSCISA FINAL K41+637,71	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
	NORTE:	DEISY MONIRA LOPEZ TOBAR Y OTROS / MARIANO OSPINA CHICAIZA RAMIREZ (19-14)	13,43 m
	ORIENTE:	LINDERO PUNTUAL (14)	0,00 m
	SUR:	LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS (14 -18)	13,65 m
	OCCIDENTE:	LUIS GERARDO LASSO MAFLA-CARRETEABLE AL MEDIO (18-19)	2,68 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA REMANENTE

ÁREA REQUERIDA REMANENTE 60,29 m ² ABSCISA INICIAL K41+625,82 ABSCISA FINAL K41+643,47	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
	NORTE:	LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS/MARIANO OSPINA CHICAIZA RAMIREZ(18 AL 10)	22,76 m
	ORIENTE:	LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS (10-8)	3,60 m
	SUR:	LUIS GERARDO LASSO MAFLA-CARRETEABLEAL MEDIO (8 AL 20)	22,97 m
	OCCIDENTE:	LUZ DOLORES AZA DIAZ (20-18)	0,83 m

ELABORÓ

CONTRATISTA: GRUPO EMPRESARIAL VELÁSQUEZ GEVEL S.A.S.
PROFESIONAL: CARMEN ELENA CERON MUÑOZ
M.P.: 52202095184NRÑ

FECHA DE ELABORACIÓN: AGOSTO DE 2018

FIRMA

Carmen

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
	RUMICHACA - PASTO	RUPA-3-0128
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

Area	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
Requerida 1	K41+650,92	K41+662,17	11,25
Requerida 2	K41+626,21	K41+637,71	0,00
Remanente	K41+625,82	K41+643,47	0,00
Longitud Efectiva Total			11,25

AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C3-35			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
I	604957.20	955349.96	
J	604952.43	955348.67	4.95
K	604955.13	955338.63	10.40
L	604958.24	955339.67	3.20
M	604957.27	955334.04	3.70
N	604958.08	955333.26	0.85
I	604957.20	955349.96	6.76
AREA PRIMER PISO (m2):			42.01

AREA CORRENVADAS CONSTRUCCION C5			
ID	NORTE	ESTE	DISI (m.)
R	604668,48	955314,65	3,70
S	604668,96	955313,47	10,60
T	604668,36	955303,42	3,70
U	604671,87	955304,60	10,60
R	604668,48	955314,65	
AREA PRIMER PISO (m2):			35,22 *

COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604053.36	955370.05	7.00
2	604946.66	955386.03	10.02
3	604948.97	955358.28	2.00
4	604950.89	955356.86	9.06
5	604952.52	955349.96	17.10
6	604955.72	955333.16	1.50
7	604957.18	955333.83	9.47
8	604960.75	955324.83	2.65
9	604963.35	955325.36	0.94
10	604964.29	955325.45	9.90
11	604960.51	955334.61	17.10
12	604957.32	955351.40	9.06
13	604955.88	955360.31	10.02
1	604953.36	955370.05	
AREA REQUERIDA 1 (m ²):			233.74

AREA COORDENADAS CONSTRUCCION CG			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
R	604967.65	955317.11	1.70
V	604966.04	955316.57	2.60
W	604966.87	955314.10	1.70
X	604968.48	955314.65	2.60
R	604967.65	955317.11	
AREA PRIMER PISO (m ²):			4.42 /

COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604053.36	955370.05	7.00
2	604946.66	955386.03	10.02
3	604948.97	955358.28	2.00
4	604950.89	955356.86	9.06
5	604952.52	955349.96	17.10
6	604955.72	955333.16	1.50
7	604957.18	955333.83	9.47
8	604960.75	955324.83	2.65
9	604963.35	955325.36	0.94
10	604964.29	955325.45	9.90
11	604960.51	955334.61	17.10
12	604957.32	955351.40	9.06
13	604955.88	955360.31	10.02
1	604953.36	955370.05	
AREA REQUERIDA 1 (m ²):			233.74

AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C4			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m)
N	604956.90	956337.25	1.20
O	604956.78	955336.84	4.00
P	604957.16	955333.08	1.20
Q	604956.29	955333.50	4.00
N	604956.90	955337.25	
AREA PRIMER PISO (m ²):			4.80 /

AREA COORDENADAS CONSTRUCCION CG			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
R	604967.65	955317.11	1.70
V	604966.04	955316.57	2.60
W	604966.87	955314.10	1.70
X	604968.48	955314.65	2.60
R	604967.65	955317.11	
AREA PRIMER PISO (m ²):			4.42 /

AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C2-36			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m)
E	604955.51	955359.99	
F	604949.37	955358.54	6.30
G	604951.81	955348.84	10.00
H	604957.93	955350.33	6.30
E	604955.51	955359.99	9.96
AREA PRIMER PISO (m2):			
			62.87 /
AREA SEGUNDO PISO (m2):			
			67.87 /
AREA TERCER PISO (m2):			
			55.19 /
AREA TOTAL (m2):			
			185.93 /

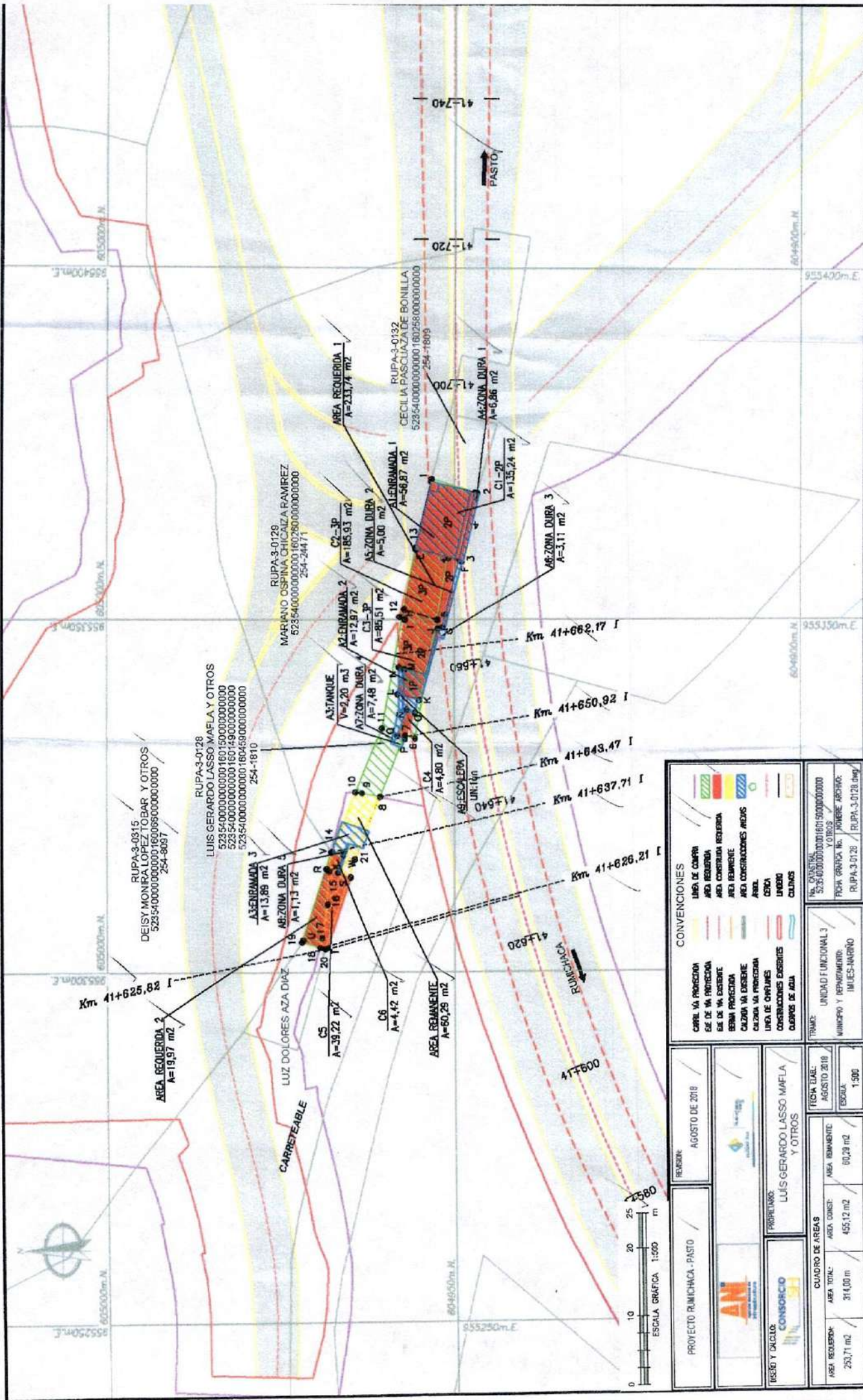
COORDENADAS AREA REQUERIDA 2 /		
ID	NORTE	ESTE DIST (m.)

COORDENADAS AREA REQUERIDA 2 /			
ID	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
14	604967.76	955317.04	2.77
15	604968.14	955314.29	4.65
16	604968.33	955309.65	4.79
17	604968.09	955304.92	1.45
18	604968.43	955303.51	2.67
19	604971.99	955304.28	13.43
14	604967.76	955317.04	19.97

COORDENADAS AREA REMANENTE			DIST (m.)
ID	NORTE	ESTE	
14	804967,76	955317,04	2.77
15	804968,14	955314,29	
16	804968,33	955308,65	
17	804969,09	955304,92	
18	804969,43	955303,51	1.46
20	804968,64	955303,27	0.83
21	804964,37	955316,01	13.43
8	804960,75	955324,83	9.53
9	804963,35	955325,36	2.85
10	804964,29	955325,45	0.94
14	804967,76	955317,04	9.11
AREA REMANENTE (m2):			60,29

COORDENADAS AREA REQUERIDA 2 /			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
14	604967.76	955317.04	2.77
15	604968.14	955314.29	4.65
16	604968.33	955309.65	4.79
17	604968.09	955304.92	1.45
18	604968.43	955303.51	2.67
19	604971.99	955304.28	13.43
14	604967.76	955317.04	19.97
AREA REQUERIDA 2 (m2):			19.97

[illegible]





Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 3-0128 ALCANCE
RADICACION AVALUO No. 2020-06-05-0761
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: PILCUAN
VEREDA: PILCUAN
MUNICIPIO: IMUES
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS**

SAN JUAN DE PASTO, JUNIO 2020

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

TABLA DE CONTENIDO



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

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

LD

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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 05 / 12 / 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Urbano / ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo / ✓
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño / ✓
- 1.6. MUNICIPIO
Imués / ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pilcuán / ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Pilcuán / ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REMANENTE
ABSCISA INICIAL: Km 41+625,82 / ✓
ABSCISA FINAL: Km 41+643,47 / ✓
MARGEN: Izquierda / ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros / ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agropecuario / ✓

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

2

1.11. USO POR NORMA

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

SECTOR: Urbano

Uso Principal: DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías. De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metro de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana como elementos paisajísticos y recreativos de uso público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico.

Usos compatibles: Ninguno

Usos condicionados: Ninguno

Usos prohibidos:

Comercio bajo impacto (C.B.I.)

Industria Doméstica artesanal (I.D.A.)

Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.)

Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)

Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)

Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.).

Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)

Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.).

Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523540000000000160149000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 235,00 m²

Áreas de Construcción: 00,00 m²

Avalúo Catastral: \$21.500

UD

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño AVALÚO RUPA-3-0128

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



Numero Predial: 523540000000000160150000000000

Área de Terreno: sin información

Áreas de Construcción: sin información

Avalúo Catastral: sin información

Numero Predial: 523540000000000160459000000000

Área de Terreno: 0 Ha. sin información

Áreas de Construcción: sin información

Avalúo Catastral: sin información

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

05 de junio de 2020

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

08 de junio de 2020

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Certificado de Estudio de Títulos No. RUPA 3-0128
- Plano elaborado por Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO:

Luis Gerardo Lasso Mafla y otros

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No. 192 del 11 de agosto de 1988 de la Notaria Primera de Tuquerres; Escritura Publica No. 3037 del 26 de junio de 2019 de la Notaria Cuarta de Pasto; Escritura Publica No. 179 del 11 de julio de 1990 de la Notaria Primera de Tuquerres; Escritura Publica No. 2860 del 10 de diciembre de 2006 de la Notaria Primera de Ipiales; Escritura Publica No. 273 del 31 de marzo de 2017 de la Notaria Primera de Túquerres; Escritura Publica No. 4895 del 20 de septiembre de 2018 de la Notaria Cuarta de Pasto.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

254-1810

OBSERVACIONES JURÍDICAS

Remitirse al Capítulo V del Estudio de Títulos RUPA 3-0128.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

4

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda Pilcuán se ubica en el sector urbano de Pilcuán, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:

NORTE: Corregimiento del Pedregal.

SUR: Cabecera municipal de Iles

ORIENTE: Municipio de Funes

OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso. ✓

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco.

PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

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

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Asociación Pilcuán (PI)

FASE PIcd, PIde, PIde1, PIde2, PIe2

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

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

5

medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación.

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

Asociación Funes (FF)

FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd

A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería.

Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta

Asociación Guáitara (GS)

FASE GSf3

Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas alglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

Con pendientes mayores del 50% y erosión severa. Suelos muy superficiales y muy escarpados, con alto porcentaje de afloramientos rocosos; no aptos para actividades agropecuarias.

Este tipo de suelo se encuentra en las veredas: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.

Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo

Clase III

Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

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

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

Subclase III sc6

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

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

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

UD

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

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

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

4.7. SERVICIOS COMUNALES

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

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

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

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Artículo 53". El predio identificado con los Nos. prediales 523540000000000016015000000000, 5235400000000000160149000000000 y 5235400000000000160459000000000, Adopta y establece la PROPUESTA DE USO DE SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

8

SECTOR: Urbano

Uso Principal: DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías. De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metro de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana como elementos paisajísticos y recreativos de uso público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico"

Usos compatibles: Ninguno

Usos condicionados: Ninguno

Usos prohibidos:

Comercio bajo impacto (C.B.I.)

Industria Doméstica artesanal (I.D.A.)

Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.)

Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)

Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)

Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.)

Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)

Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.)

Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pilcuán del municipio de Imués; iniciando en la abscisa Km 41+625,82 y terminando con la abscisa Km 41+643,47 sobre la margen izquierda - derecha, tramo Pilcuán - EL Pedregal.

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

Área total del terreno: 314,00 m²

Área requerida V1: 253,71 m²

Área requerida por alcance: 60,29 m²

Área sobrante: 0,00 m²

Área total requerida: 314,00 m²

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

AVALUO RUPA-3-0128

9

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Escritura Publica No. 3037 del 26 de junio de 2019 de la Notaria Cuarta de Pasto y son:

Pie con la carretera que de Pilcuán conduce a Iles, por medio, Costado Derecho, con Cecilia y Aura Eliza Pascuaza, pared y mojones en tierra por medio, Cabecera con predios Romelia Mafla, matas de cabuya por medio y Costado Izquierdo, con predios de Mariano Chicaiza, matas de cabuya y bordo al medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial No. RUPA-3-0128 y son los siguientes:

Área remanente: **60,29 m²**

Norte: En longitud de 22,76 m con LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS/MARIANO OSPINA CHICAIZA RAMIREZ (18 al 10)

Oriente: En longitud de 3,60 m con LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS (10-8)

Sur: En longitud de 22,97 m con LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS – CARRETEABLE AL MEDIO (8-20)

Occidente: En longitud de 0,83 m LUZ DOLORES AZA DIAZ (20-18)

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es la vía vehicular afirmada que conecta con la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con disponibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica (Actualmente Activos), la telefonía móvil se sirve de la red celular.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25%	Agropecuario	Urbano de Protección

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

No aplica.

UD

AVALUO RUPA-3-0128

10

- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:
No aplica
- 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES
No aplica
- 6.10. CULTIVOS Y ESPECIES
No aplica

7. METODOS VALUATORIOS

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

"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

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

ARTÍCULO 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

ARTÍCULO 9º.- CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este

AVALUO RUPA-3-0128

11

sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

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

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

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

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

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

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

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

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

JP



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0128

Para la determinación del cálculo de las indemnizaciones se tendrá en cuenta la normativa vigente. 12

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

CLASE 3: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad adulta (más de la mitad de vida productiva), con riego y adecuaciones. 13

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 3 ofertas que relacionamos a continuación:

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0128

14

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Lote	Barrio Porvenir Pilcuan Iles	\$ 90.000.000	240,00	N.A.	Sobre Via Vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	Victor Aguirre	3164636637
2	Casa	Remansos del Porvenir - Iles	\$ 240.000.000	231,00	120	Sobre via vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	Luis Potosi	3128253085
3	Casa	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	170,00	220	Casa Conjunto Cerrado - Uso de suelo de Recuperacion	Carlos Garzon	3155229822

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VR. TERRENO M2	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VR. CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Barrio Porvenir Pilcuan Iles	\$ 90.000.000	2,00%	\$ 88.200.000	240,00	\$ 367.500,00	N.A.	0	Sobre Via Vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	Victor Aguirre	3164636637
2	Remansos del Porvenir - Iles	\$ 240.000.000	15,00%	\$ 204.000.000	231,00	\$ 415.584,42	120	108.000.000	Sobre via vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	Luis Potosi	3128253085
3	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	5,00%	\$ 266.000.000	170,00	\$ 400.000,00	220	198.000.000	Casa Conjunto Cerrado - Uso de suelo de Recuperacion	Carlos Garzon	3155229822

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)
No Aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

15

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada, el dato obtenido muestra que, aunque se trata de un terreno con norma de uso de suelo de protección, por su ubicación sobre un corredor regional, favorece el desarrollo de vivienda unifamiliar del tipo rural recreativo.

El análisis anterior arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es un valor por aproximación al **PROMEDIO** obtenido EN LA MUESTRA ANALIZADA equivalente a **TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS (\$394.370,00)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

No aplica

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No aplica

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

No aplica

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No aplica

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

No aplica



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

16

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la Sector Urbano de la Vereda Pilcuán del municipio de Imués, sobre la antigua vía a Iles, muy cerca de la vía Panamericana Pasto – Ipiales. ✓
- Es un sector donde predomina el comercio y la vivienda de descanso debido a que cuenta con clima agradable para veraneo, con presencia de vivienda campesina. ✓
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público. ✓
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal, y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos. ✓
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles. ✓
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva. ✓
- Según el EOT de Imués el predio tiene uso de suelo principal de PROTECCION lo cual limita las demás probables actividades que se puedan desarrollar. ✓

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio urbano con un área de 314,00 m² y un área afectada de 60,29 m², cuyo uso actual es agropecuario (Residencial). ✓
- El predio se ubica sobre la antigua vía hacia Iles, cercano a la vía Panamericana, margen derecha sentido Pilcuán - Iles, con buen acceso al transporte público y fácil acceso a centros poblados cercanos. ✓
- El predio tiene topografía ondulada y presenta forma de un polígono irregular. ✓
- Cuenta con servicio de agua de acueducto regional y energía eléctrica. ✓

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0128

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m²	60,29	\$ 394.370,00	\$ 23.776.567,30
Subtotal Terreno				\$ 23.776.567,30
VALOR TOTAL				\$ 23.776.567,30

17

SON: VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE CON 30/100 PESOS M/CTE (\$23.776.567,30)

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

Coordinador Avalúos CVUS
Ing. Jonathan Sanabria
Aval - 1016063034



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0128

18

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
ING. NEL YESSID TULCAN M.

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
R.A.A No. AVAL-98383321
R.A.A No. AVAL-1085296272

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

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

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

JP



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0128

19

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A AVAL No. 98383321
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales - Maquinaria e
Infraestructura

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

Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS
R.A.A AVAL No. 12952438
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. AVAL No. 12960418
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA





Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0128

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

19


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A AVAL No. 98383321
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales - Maquinaria e Infraestructura


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


Top. ALVARO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS
R.A.A AVAL No. 12952438
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. AVAL No. 12960418
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA





Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0128

ANEXOS

20

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico.

Anexo técnico- Presupuestos

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

AVALUO RUPA 3-0128



METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

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

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

AVALUO RUPA 3-0128



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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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

UD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

AVALUO RUPA 3-0128



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

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

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

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

• CONCEPTOS GENERALES.

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

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

JD

AVALUO RUPA 3-0128

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE
PREDIO DIRECCION CATASTRAL

ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ 86,00
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 86,00

- **NOTA 1:** La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaría.
- **NOTA 2:** El municipio de Imués es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- **NOTA 3:** El Municipio de Imués no tiene contemplado el cobro por desconexión del servicio de acueducto y energía.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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

JP



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

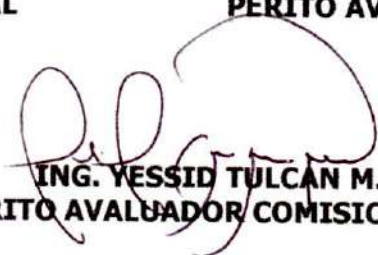


AVALUO RUPA 3-0128

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$23.776.567,30
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$86,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$23.776.653,30
SON: VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 30/100 PESOS M/CTE (\$23.776.653,30)	


ZOOC. ORLANDO CAICEDO R.
REPRESENTANTE LEGAL


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ING. YESSID TULCAN M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ALVARO HIDAIGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS




FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ
Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO
NIT. 814.000.496 - 2

Coordinador Avaluos CVUS


Ing. Jonathan Sanabria
Aval - 1016063034

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

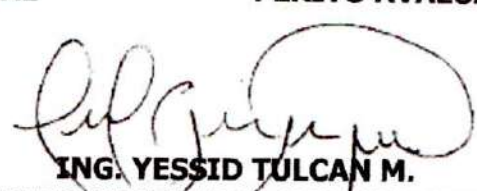


AVALUO RUPA 3-0128

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$23.776.567,30
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$86,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$23.776.653,30
SON: VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 30/100 PESOS M/CTE (\$23.776.653,30)	


ZOOC. ORLANDO CAICEDO R.
REPRESENTANTE LEGAL


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ING. YESSID TULCAN M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ALVARO HIDAIGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS

AVALUO RUPA 3-0128

CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

Bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, se incluye el concepto de indemnización por **Impuesto predial**, mediante el artículo 17 numeral 6 se estipula que "Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquiriente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

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

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

6. **Impuesto predial:**

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

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

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

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

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

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

PREDIO	RUPA-3-0128
AVALUO CATASTRAL	\$ 21.500,00
IMPUESTO PREDIAL - TASA 8 X 1000	\$ 172,00
TRIMESTRE	2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
INDEMNIZACION POR IMPUESTO PREDIAL.	\$ 86,00

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

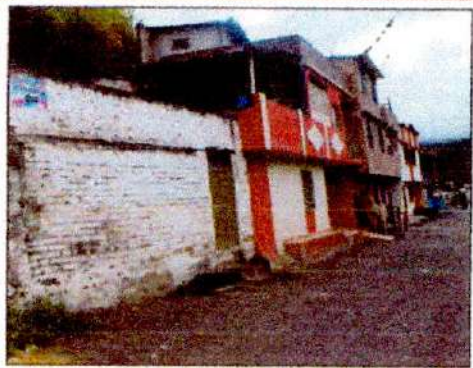


FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

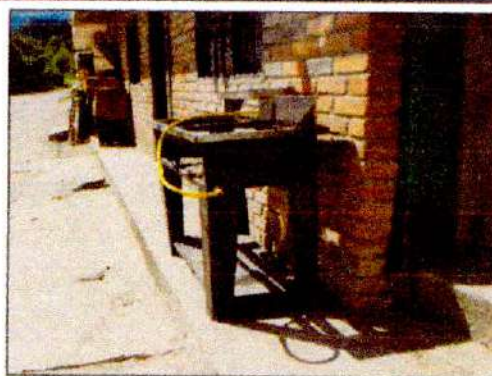
ANEXOS

CD

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PILCUAN EL PEDREGAL
RUPA 3-0128
LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA AREA REMANENTE



VISTA AREA REMANENTE



VISTA AREA REMANENTE



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 3-0128

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0761 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 8 de junio del 2.020

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

FRANCISCO ARTEAGA CERON
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

COMISIONADO

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
ING. NEL YESID TULCAN

La sesión fue presidida por el Ingeniero ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el ING. LIVIO BOLAÑOS NARVÁEZ.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Sr. Francisco Arteaga y el Ing. Luis Alberto Meneses, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 3 – 0128 Predio denominado Pilcuán, vereda Pilcuán – Municipio de Imués - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 3 – 0128	IMUES	523540000000000160150000000000 523540000000000160159000000000 523540000000000160459000000000 /254-1810

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA 3-0128

2

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	60,29	\$ 394.370,00	\$ 23.776.567,30
Subtotal Terreno				\$ 23.776.567,30
VALOR TOTAL				\$ 23.776.567,30

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$23.776.567,30
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$86,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$23.776.653,30
SON: VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 30/100 PESOS M/CTE (\$23.776.653,30)	

Siendo las 7:00 p.m. se termina la reunión

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 98383321

ING. NEL YESSID TULCAN M.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 1085296272

RUPA 3-0128

2

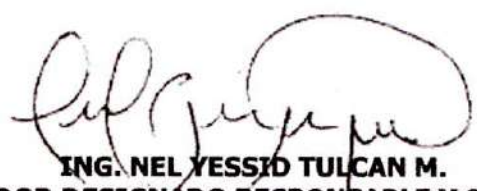
Revisadas las metodologías aplicadas y los valores obtenidos se encuentra que las mismas se ajustan con los parámetros requeridos para la elaboración del avalúo y se aprueban los valores resultantes de acuerdo a la siguiente liquidación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	60,29	\$ 394.370,00	\$ 23.776.567,30
Subtotal Terreno				\$ 23.776.567,30
VALOR TOTAL				\$ 23.776.567,30

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$23.776.567,30
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$86,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$23.776.653,30
SON: VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 30/100 PESOS M/CTE (\$23.776.653,30)	

Siendo las 7:00 p.m. se termina la reunión


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 98383321


ING. NEL YESSID TULCAN M.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 1085296272

Coordinador Avalúos CVUS
Ing. Jonathan Sanabria
Aval - 1016063034




Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



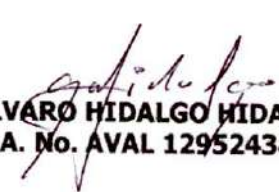
FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

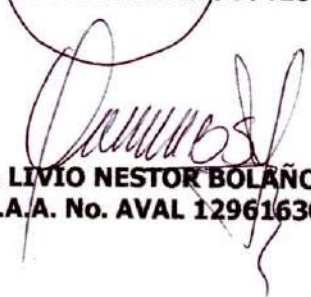
RUPA 3-0128

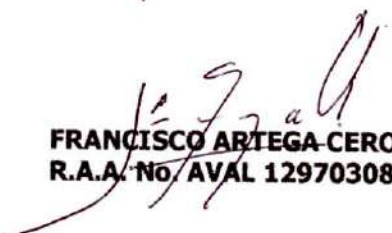
3

COMITÉ AVALUOS


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


TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. AVAL 12952438


ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
R.A.A. No. AVAL 12961630


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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA 3-0128

COMITÉ AVALUOS

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

Alvaro Hidalgo
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. AVAL 12952438

Livio Nestor Bolaños N.
ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
R.A.A. No. AVAL 12961630

Francisco Artega Ceron
FRANCISCO ARTEGA CERON
R.A.A. No. AVAL 12970308

FEDELONJAS
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Bienes Urbanos y Rurales
4 10.496 - 2