



CONCESION  
**Rumichaca  
Pasto**



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

AVISO No. 227 de fecha 05 de abril de 2019.

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 (7), 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 veintiuno (21) de noviembre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0801-01-18** dirigido a los herederos **DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



[www.uniondelsur.co](http://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



VIGILADO  
SuperTransporte



CONCESIÓN  
**Rumichaca**  
Pasto



DP-OFC-0801-01-18

San Juan de Pasto, 21 de noviembre de 2018

Señora:  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD. (Titular inscrito en falsa tradición)**  
Predio denominado "Retorno" y/o "Quisnamues".  
Vereda Ospina Pérez, Municipio de Contadero.  
Departamento de Nariño.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "Retorno" y/o "Quisnamues" ubicado en la Vereda Ospina Pérez, Municipio de Contadero, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 5221000000000007002400000000, Matricula Inmobiliaria número 244-84307 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 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 CONCESSIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA 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.

Página 1 de 3



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

[facebook.com/viauniondelsur](https://facebook.com/viauniondelsur)  
[viauniondelsur](https://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](http://www.uniondelsur.co)

[facebook.com/viauniondelsur](https://facebook.com/viauniondelsur)  
[viauniondelsur](https://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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-2-0039-A, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (988,57 m<sup>2</sup>), junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial K 27+917,14 D y Final K 27+989,62 D, de la Unidad Funcional No. 2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$14.270.473,65), discriminado conforme el informe avalúo RUPA-2-0039 A.

De conformidad con la normatividad colombiana vigente, adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA 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 1662 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha veintidós (22) de octubre del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos quince (15) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de





CONCESIÓN  
**Rumichaca**  
Pasto



CONCESIÓN  
**Rumichaca**  
Pasto



DP-OFC-0801-01-18

la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º 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 los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

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

Teniendo en cuenta el artículo 21 de la ley 1682 de 2013 y la Circular 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del predio objeto de la presente oferta se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICIÓN a partir de la venta de derechos y acciones que pudieren corresponder por el mencionado predio, razón por la cual se hace necesario invocar la figura de saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social en relación con el inmueble objeto de oferta formal de compra, así las cosas se dirige la presente al último titular inscrito como falso tradente en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., o contactar a la Abogada del Área Jurídico Predial ALEJANDRA DIAZ GRAJALES en el teléfono 3235762668, o al correo electrónico [adiaz@uniondelsur.co](mailto:adiaz@uniondelsur.co)

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

Cordialmente,

**GERMAN DE LA TORRE LOZANO**

GERMAN DE LA TORRE LOZANO  
Gerente General

Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Aprobó: E. Ocampo

Revisó: C. Barneo

Proyectó: A. Diaz

Página 3 de 3



[www.uniondelsur.co](http://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](http://www.uniondelsur.co)

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

Que mediante Aviso No. 279 de fecha 29 de marzo de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0801-01-18 de fecha veintiuno (21) de noviembre de 2018, dirigido a los herederos **DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0801-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0801-01-18 de fecha veintiuno (21) de veintiuno de 2018 y a publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co) y fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B 12 Sur 137 San José 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 05 de abril de 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL \_\_\_\_\_ 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 y normas.

Aprobó: E. Obando  
Revisó: C. Bermeo  
Proyectó: A. Díaz





PROYECTO DE CONCESIÓN

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

UNIDAD FUNCIONAL

2

CONTRATO No.:

015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No.

RUPA-2-0039-A

ABSC. INICIAL

K 27+917,14

ABSC. FINAL

K 27+989,62

SECTOR O TRAMO

Contadero - Iles

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD

CEDULA

27.163.010

MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCIÓN / EMAIL.

S/I

244-84307

DIRECCIÓN DEL PREDIO

QUISNAMUES

CEDULA CATASTRAL

52210000000000000000000000000000

VEREDA/BARRIO:

OSPINA PEREZ

MUNICIPIO:

CONTADERO

DPTO.:

NARIÑO

Predio requerido para:

OBRA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

NORTE

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

SUR

TOPOGRAFIA

ORIENTE

26-50% Fuertemente quebrado

OCIDENTE

LONGITUD

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

CAINT DENS UN

Cultivo de Pasto Ray Grass 988,57 - m<sup>2</sup>

Arbol de Pino 4 - un

Arbol de Eucalipto 6 - un

ITEM

No existen construcciones dentro del area requerida

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

86,59

m

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

SI/NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACION:

Junio de 2018

Elaboró:

ADRIANA ERASO BENAVIDES T. C.A.I.4022013-1085266659

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. # 5220282188NRN

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

HMV CONSULTORIA S.A.S

Pág. 1 de 3

OBSERVACIONES:

20,000.00 m<sup>2</sup>

988,57 m<sup>2</sup>

0,00 m<sup>2</sup>

19.011,43 m<sup>2</sup>

988,57 m<sup>2</sup>

988,57 m<sup>2</sup>

988,57 m<sup>2</sup>

988,57 m<sup>2</sup>

988,57 m<sup>2</sup>

**PROYECTO**

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

**FICHA PREDIAL ID**

**RUPA-2-0039-A**

**ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS**

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 1**

LINDERO		COLINDANTE	LONGITUD
<b>ÁREA REQUERIDA</b> 915,39 m <sup>2</sup>	<b>NORTE:</b>	CARLOS EFRAIN CALPA DAVILA Y OTRO/OLGA BEATRIZ AREVALO MOLINA (1-5)	86,59 m
<b>ABSCISA INICIAL</b> K27+917,14	<b>SUR:</b>	MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD (7-17)	84,65 m
<b>ABSCISA FINAL</b> K27+988,15	<b>ORIENTE:</b>	MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD/CARRETERA A CONTADERO AL MEDIO (5-7)	22,19 m
	<b>OCCIDENTE:</b>	LUIS ALFONSO CRUZ MORAN (17-1)	12,03 m

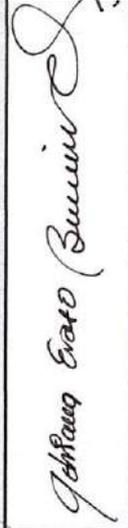
**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 2**

LINDERO		COLINDANTE	LONGITUD
<b>ÁREA REQUERIDA</b> 73,18 m <sup>2</sup>	<b>NORTE:</b>	LINDERO PUNTUAL (1)	0,00 m
<b>ABSCISA INICIAL</b> K27+981,01	<b>SUR:</b>	MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD (4-5)	9,73 m
<b>ABSCISA FINAL</b> K27+989,62	<b>ORIENTE:</b>	MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD (1-4)	13,81 m
	<b>OCCIDENTE:</b>	MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD/CARRETERA A CONTADERO AL MEDIO (5-1)	19,00 m

**ELABORÓ**

CONTRATISTA: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR  
 PROFESIONAL: ADRIANA ERASO BENAVIDES  
 M.P.: T.P. A14022013-1085266659  
 FECHA DE ELABORACIÓN: Junio de 2018

**FIRMA**



JD



**PROYECTO**

RUMICHACA - PASTO

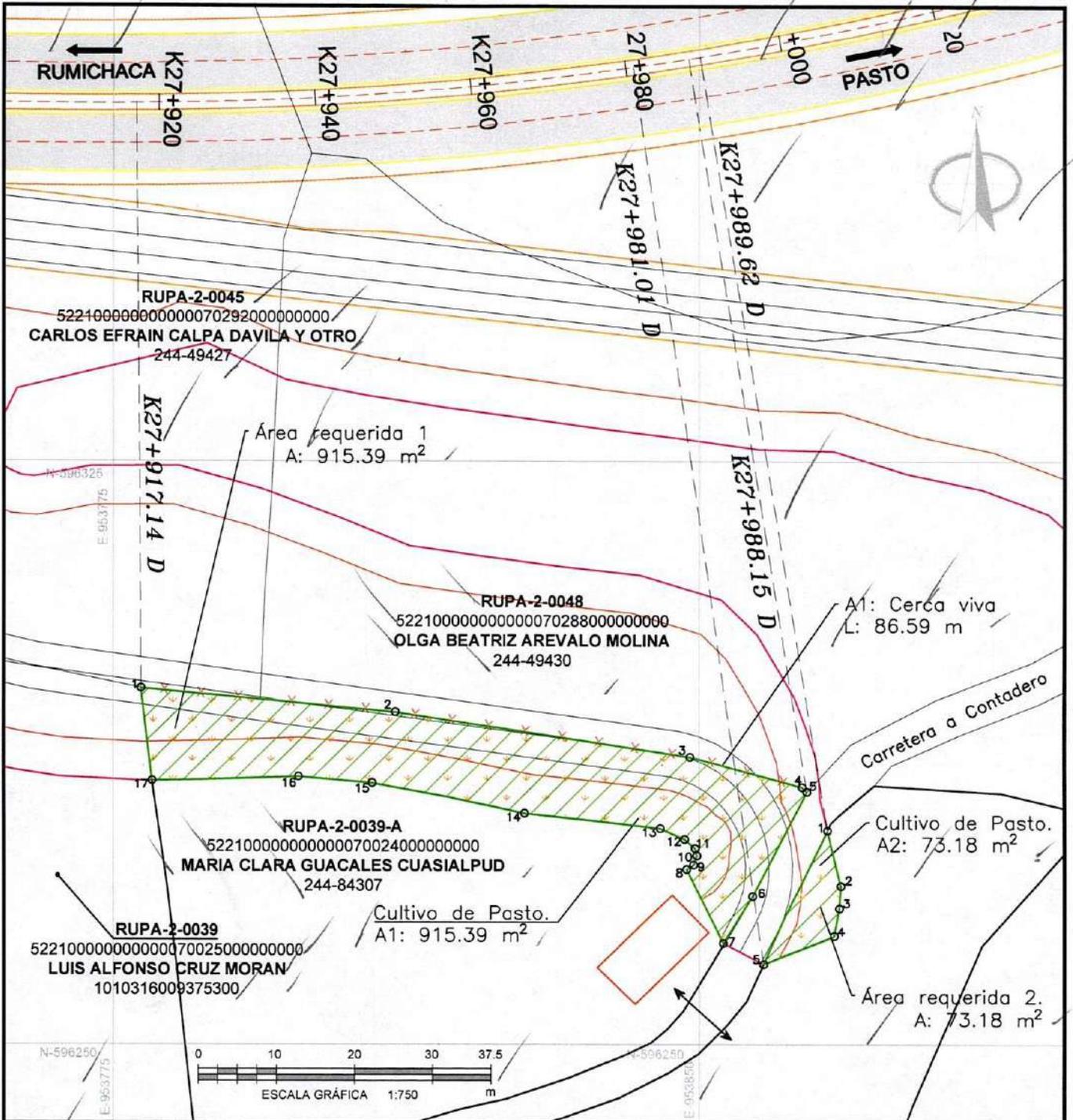
**FICHA PREDIAL**

RUPA-2-0039-A

ANEXO FICHA PREDIAL: ABSISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Margen	Longitud Efectiva
UF2- AREA 1	K27+917,14	K27+988,15	D	0,00
UF2-AREA 2	K27+981,01	K27+989,62	D	0,00
<b>Longitud Efectiva Total</b>				<b>0,00</b>

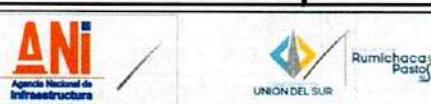
JD



<b>PROYECTO RUMICHACA-PASTO</b>		REVISIÓN: <b>JUNIO DE 2018</b>		<b>CONVENCIONES</b>																																					
 <small>Agencia Nacional de Infraestructura</small>		 <small>UNION DEL SUR</small>		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">CARRIL VÍA PROYECTADA</td> <td style="width: 50%; border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">EJE DE VÍA PROYECTADA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">EJE DE VÍA EXISTENTE</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">BERMA PROYECTADA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">CALZADA VÍA EXISTENTE</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">CALZADA VÍA PROYECTADA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">LINEA DE CHAFLANES</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">CONSTRUCCIONES EXISTENTES</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">CUERPOS DE AGUA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">LINEA DE COMPRA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">AREA REQUERIDA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">AREA REMANENTE</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">ÁRBOL</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">CERCA</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">LINDERO</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">CULTIVOS</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>		CARRIL VÍA PROYECTADA		EJE DE VÍA PROYECTADA		EJE DE VÍA EXISTENTE		BERMA PROYECTADA		CALZADA VÍA EXISTENTE		CALZADA VÍA PROYECTADA		LINEA DE CHAFLANES		CONSTRUCCIONES EXISTENTES		CUERPOS DE AGUA		LINEA DE COMPRA		AREA REQUERIDA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		AREA REMANENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		ÁRBOL		CERCA		LINDERO		CULTIVOS	
CARRIL VÍA PROYECTADA																																									
EJE DE VÍA PROYECTADA																																									
EJE DE VÍA EXISTENTE																																									
BERMA PROYECTADA																																									
CALZADA VÍA EXISTENTE																																									
CALZADA VÍA PROYECTADA																																									
LINEA DE CHAFLANES																																									
CONSTRUCCIONES EXISTENTES																																									
CUERPOS DE AGUA																																									
LINEA DE COMPRA																																									
AREA REQUERIDA																																									
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																									
AREA REMANENTE																																									
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																									
ÁRBOL																																									
CERCA																																									
LINDERO																																									
CULTIVOS																																									
DISEÑO Y CÁLCULO: 		PROPIETARIO: <b>MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD</b>		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">FECHA ELAB.: <b>JUNIO DE 2018</b></td> <td style="width: 50%;">TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 2</b></td> </tr> <tr> <td>ESCALA: <b>1:750</b></td> <td>MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>CONTADERO - NARIÑO</b></td> </tr> </table>		FECHA ELAB.: <b>JUNIO DE 2018</b>	TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 2</b>	ESCALA: <b>1:750</b>	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>CONTADERO - NARIÑO</b>																																
FECHA ELAB.: <b>JUNIO DE 2018</b>	TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 2</b>																																								
ESCALA: <b>1:750</b>	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>CONTADERO - NARIÑO</b>																																								
<b>CUADRO DE AREAS</b>		No. CATASTRAL <b>5221000000000007002400000000</b>		FICHA GRÁFICA No. <b>RUPA-2-0039-A</b> NOMBRE ARCHIVO: <b>RUPA-2-0039-A.dwg</b>																																					
AREA REQUERIDA: <b>988,57 M2</b>	AREA TOTAL: <b>20.000,00 M2</b>	AREA CONST.: <b>00,00 M2</b>	AREA REMANENTE: <b>00,00 M2</b>																																						

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA-1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	596295.84	953778.58	32.70
2	596292.79	953811.14	38.18
3	596286.94	953848.87	14.85
4	596283.07	953863.21	0.85
5	596282.47	953863.82	15.09
6	596269.07	953856.87	7.10
7	596263.03	953853.14	10.60
8	596272.52	953848.42	1.06
9	596273.11	953849.31	1.25
10	596274.29	953849.72	0.94
11	596275.21	953849.52	1.78
12	596276.36	953848.17	3.40
13	596277.77	953845.06	17.46
14	596279.71	953827.71	19.91
15	596283.61	953808.18	9.47
16	596284.44	953798.75	18.77
17	596283.90	953779.99	12.03
1	596295.84	953778.58	
<b>ÁREA REQUERIDA-1 (m2):</b>			<b>915.39</b>

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA-2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	596277.50	953866.44	7.33
2	596270.37	953868.16	2.89
3	596267.48	953867.97	3.59
4	596263.96	953867.31	9.73
5	596260.35	953858.27	19.00
1	596277.50	953866.44	
<b>ÁREA REQUERIDA-2 (m2):</b>			<b>73.18</b>

<b>PROYECTO RUMICHACA-PASTO</b>		REVISION: <b>JUNIO DE 2018</b>	<b>CONVENCIONES</b>	
		CARRIL VÍA PROYECTADA    LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA    ÁREA REQUERIDA EJE DE VÍA EXISTENTE    ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA BERMA PROYECTADA    ÁREA REMANENTE CALZADA VÍA EXISTENTE    ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CALZADA VÍA PROYECTADA    ÁRBOL LÍNEA DE CHAFLANES    CERCA CONSTRUCCIONES EXISTENTES    LINDERO CUERPOS DE AGUA    CULTIVOS		
DISEÑO Y CÁLCULO: 	PROPIETARIO: <b>MARÍA CLARA GUACALES CUASIALPUD</b>	TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 2</b> MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>CONTADERO - NARIÑO</b>		
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		FECHA ELAB.: <b>JUNIO DE 2018</b>	No. CATASTRAL: <b>5221000000000007002400000000</b>	
ÁREA REQUERIDA: <b>988,57 M2</b>	ÁREA TOTAL: <b>20.000,00 M2</b>	ÁREA CONST.: <b>00,00 M2</b>	ÁREA REMANENTE: <b>00,00 M2</b>	FICHA GRAFICA No.    NOMBRE ARCHIVO: <b>RÚPA-2-0039-A    RÚPA-2-0039-A.dwg</b>
		ESCALA: <b>N/A</b>		



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 2-0039-A ✓**  
**RADICACION AVALUO No. 2018-10-22 - 0784**  
**SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR**  
**DIRECCION: QUISNAMUES ✓**  
**VEREDA: OSPINA PEREZ ✓**  
**MUNICIPIO: CONTADERO ✓**  
**DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓**  
**PROPIETARIO: MARIA CLARA GUACALES CUASIALPUD ✓**

**SAN JUAN DE PASTO, OCTUBRE DEL 2018**

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

## **TABLA DE CONTENIDO**



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

## LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:  
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.  
Fecha: 18 / 09 / 2018.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE  
Rural ✓
- 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  
Contadero ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO  
Ospina Pérez ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE  
Quisnamues ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
- ÁREA REQUERIDA 1  
ABSCISA INICIAL: K 27+917,14 ✓  
ABSCISA FINAL: K 27+988,15 ✓  
MARGEN: Derecha ✓  
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

AVALÚO RUPA 2-0039-A

2

ÁREA REQUERIDA 2  
ABSCISA INICIAL: K 27+981,01 ✓  
ABSCISA FINAL: K 27+989,62 ✓  
MARGEN: Derecha  
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE  
Agrícola

1.11. USO POR NORMA  
Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Contadero (N) y analizando el predio, ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

1. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO VI** ✓

2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO VI. considera los siguientes usos:

- a. USO PRINCIPAL: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I). ✓
- b. USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riberas de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II. ✓
- c. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos. ✓
- d. USO PROHIBIDO: Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo. ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL  
Numero Predial: 522100000000000070024000000000  
Área de Terreno: 1 Ha 2,500.00 m<sup>2</sup>  
Áreas de Construcción: 74,00 m<sup>2</sup>  
Avalúo Catastral: \$ 1,280,000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO  
06 de octubre de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO  
22 de octubre de 2018

AVALÚO RUPA 2-0039-A

3

## 2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro Fotográfico.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. PROPIETARIO:  
MARÍA CLARA GUACALES CUASIALPUD ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:  
Escritura publica No. 963 del 21 de octubre de 1968 de la notaria segunda de Ipiales. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA  
244-84307 ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS  
Ninguno.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR  
La vereda Ospina Pérez se ubica en la zona rural, al nororiente del Municipio del Contadero y se delimita de la siguiente manera:  
NORTE: Vereda El Manzano  
SUR: Vereda El Juncal  
ORIENTE: Vereda San José de Quisnamuez  
OCCIDENTE: Vereda Las Cuevas.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE  
La mayoría de los predios del sector son parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la producción agrícola, ganadera y explotación de pequeñas especies (cerdos, aves, cuyes). En cuanto a la explotación agrícola predomina el cultivo de maíz, arveja, lechuga, papa, frijol. ✓
- 4.3. TOPOGRAFÍA  
El sector se caracteriza por presentar un relieve fuertemente quebrado, con pendientes entre 26 y 50%.

AVALÚO RUPA 2-0039-A

4

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 11° y 16° C

PRECIPITACIÓN: 1.225 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: desde 1950 hasta 3400 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

**Consociación Andic Dystrustepts Símbolos: AMAa, AMAb, AMAc.**

Se localizan en sectores de los municipios de Ipiales, Pupiales, Potosí, Córdoba, Aldana, Gualmatán, Cuaspud y Contadero, en los corregimientos de Las Cruces, El Espino, Chires Bajo, José M. Hernández, La Capilla, Los Arrayanes, Pambarrosa, y Carlosama entre otros; en alturas entre 2800 y 3100 metros, en clima frío seco, con temperaturas entre 12 y 18°C y precipitaciones de 500 a 1000 mm anuales.

Ocupan la posición de mesas dentro del paisaje de altiplanicie denudacional de origen hidro-volcánico, ligeramente disectada y afectadas algunas veces por procesos erosivos en grado moderado. La forma del relieve es plano a moderadamente inclinado, con pendientes entre 0 y 12%, largas a muy largas, rectilíneas.

Los suelos se han originado de tobas de ceniza y lapilli con ceniza volcánica sectorizada. Son muy profundos, bien drenados y de grupo textural franco grueso y arenoso.

La vegetación natural ha sido reemplazada por cultivos como trigo, cebada, maíz, papa y arveja y en algunos sectores por pastos. La escasa vegetación natural que aún queda está representada por algunas especies como chilco, mora, hierba, gallinazo, espino, encino y altamisa.

La unidad está compuesta en un 100% por los suelos Andic Dystrustepts, con fases por pendiente y erosión delimitadas en las siguientes unidades:

AMAa: Fase, plana.

AMAb: Fase, ligeramente inclinada.

AMAc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas AMAa, AMAb y AMAc corresponden a la subclase IIIc4 por capacidad de uso

Suelos Andic Dystrustepts (perfil Ns-32)

Estos suelos se presentan en los bancos de las mesas dentro del paisaje de altiplanicie, son muy profundos, de baja retención de humedad y bien drenados; se han desarrollado a partir de ceniza y arena volcánica sobre tobas de ceniza.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALÚO RUPA 2-0039-A

5

El perfil modal muestra una secuencia de horizontes de tipo A-C-A. El horizonte A es grueso, de color pardo muy oscuro, textura franco arenosa y estructura en bloques subangulares, media, fuerte; el horizonte C, constituido por varios horizontes de colores pardo amarillento con manchas negras y color blanco con puntos negros, texturas arenosas y sin estructura; a continuación, se presenta un horizonte sepultado (Ab), de color pardo oscuro con franjas rojas, textura franco arenosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil.

Los suelos presentan reacción moderada y fuertemente ácida, alta capacidad catiónica de cambio, mediana saturación de bases, altos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de calcio y magnesio, altos contenidos de potasio en superficie y bajos en profundidad, bajos contenidos de fósforo en superficie y medianos en profundidad y fertilidad moderada.

Los principales limitantes para el uso y manejo son las escasas lluvias y las heladas que se presentan ocasionalmente.

### **7.2.2.5 Subclase III c4**

Comprenden las tierras del clima frío seco de las mesetas de la altiplanicie. Corresponde a los suelos Andic Dystrustepts (AMAA, AMAB, AMAC), Vitric Haplustands (AMBa, AMBb, AMBc) y Ultic Haplustalfs (AMCb, AMCc) de relieve plano a moderadamente inclinado, con pendientes 0-3, 3-7 y 7-12%, muy profundos y profundos, de texturas moderadamente gruesas, bien drenados, fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad moderada y alta, mediana y alta saturación de bases, bajo y alto contenido de carbono orgánico y bajo y mediano contenido de fósforo.

El uso está limitado por las heladas periódicas una o más por semestre. Algunos suelos presentan baja retención de humedad y moderada profundidad efectiva.

En la actualidad se encuentran con cultivos de papa, maíz, haba, arveja, zanahoria, cebada, trigo y en pastos con ganadería extensiva.

Son recomendados para cultivos como trigo, cebada, papa, arveja, maíz, hortalizas, frutales (perales, manzanos, ciruelos), mora, fresas y otros cultivos de clima frío. Igualmente se pueden utilizar en ganadería extensiva y semi intensiva con pastos como kikuyo, ray-grass y pasto azul.

Las pendientes suaves o de poca inclinación permite el empleo de maquinaria agrícola accionada por tractores para labores preparatorias, culturales y de cosecha.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALÚO RUPA 2-0039-A

6

Se recomienda realizar algunas prácticas sencillas de manejo como la aplicación de fertilizantes de fórmula completa y altos en fósforo. Igualmente es conveniente realizar las labores de preparación y siembra en sentido transversal a la pendiente, efectuar rotación de cultivos y la incorporación de residuos orgánicos.

Teniendo en cuenta la aparición de heladas y que algunos de estos suelos tienen baja retención de humedad y pueden permanecer secos por varios días en el año, se aconseja la aplicación de riego para evitar que los cultivos sufran estrés y quema por falta de agua y la producción disminuya o se pierda.

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

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, los acueductos son propios o de tipo veredal, para evacuación de aguas servidas se utilizan pozos sépticos y en algunos casos se desagua en forma indebida a quebradas cercanas. ✓

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES

La vereda Ospina Pérez cuenta con una escuela, los servicios básicos de salud, la asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal del Contadero. ✓

#### 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza por carretera vehicular destapada y afirmada en buen estado de conservación.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: taxis, camperos y buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal de mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre el municipio del Contadero y la ciudad de Pasto, realizado por las empresas: Ciudad San Juan de Pasto y Transandona. 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. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del Municipio de Contadero (N) y analizando el predio identificado con código predial No.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALÚO RUPA 2-0039-A

7

522100000000000070024000000000, ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del Municipio del Contadero se definen los siguientes aspectos:

1. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO VI** ✓

2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO VI. considera los siguientes usos:

USO PRINCIPAL: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I).  
USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riveras de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II.  
USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos.  
USO PROHIBIDO: Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo. Fuente: EOT municipio contadero. ✓

### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

#### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Ospina Pérez; área requerida 1: iniciando en la abscisa K27+917,14 ✓ terminando con la abscisa K27+988,15, ✓ área requerida 2: iniciando en la abscisa K 27+981,01 ✓ terminando en la abscisa K 27+989,62 ✓ margen derecha, sector Contadero – Iles.

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

Área total del terreno: 20.000,00 m<sup>2</sup> ✓

Área requerida: 988,57 m<sup>2</sup> ✓

Área remanente: 0,00 m<sup>2</sup>

Área sobrante: 19.011,43 m<sup>2</sup> ✓

Área Total requerida: 988,57 m<sup>2</sup> ✓

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

#### 6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Los contenidos en la escritura publica 963 de 21 de octubre de 1968 de la notaria segunda del círculo de Ipiales y son:

AVALÚO RUPA 2-0039-A

8

Oriente, con propiedades de Marcial Rosales, camino publico por medio; Norte, con los de Luciano Leitón zanja al medio; Occidente, con los de Luis Alfonso Cruz, mojones en línea recta por medio; y Sur, con los de Anita Mafla, camino publico de por medio. ✓

LINDEROS ESPECÍFICOS: Tomados de la Ficha predial No. RUPA-2-0039-A y son los siguientes:

ÁREA REQUERIDA 1

NORTE: en longitud 86,59 m con Carlos Efraín Calpa Dávila y otro / Olga Beatriz Arévalo Molina (1-5) ✓

SUR: en longitud de 84,65 m con María Clara Guacales Cuasialpud (7-17) ✓

ORIENTE: en longitud de 22,19 m con María Clara Guacales Cuasialpud / Carretera a Contadero al medio (5-7) ✓

OCCIDENTE: en longitud de 12,03 m Luis Alfonso Cruz Moran (17-1) ✓

ÁREA REQUERIDA 2

Norte: en longitud 0,00 m con Lindero Puntual (1) ✓

Sur: en longitud de 9,73 m con María Clara Guacales Cuasialpud (4-5) ✓

Oriente: en longitud de 13,81 m con María Clara Guacales Cuasialpud (1-4) ✓

Occidente: en longitud de 19,00 m con María Clara Guacales Cuasialpud / Carretera a Contadero al medio (5-1) ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

Para llegar al predio, se encuentra un desvío en la panamericana PR 29 – Pasto e Ipiales vereda el Juncal, se toma al lado derecho una vía destapada a una distancia aproximada de 9 Km se llega a la vereda Ospina Pérez en el cual se encuentra el predio.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto veredal, luz eléctrica y pozo séptico

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
	26 - 50% ✓	Agrícola ✓	Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I). ✓

AVALÚO RUPA 2-0039-A

9

6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:**  
No aplica

6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**  
No aplica

6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES**

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1	Cerca Viva con Arboles de (chilca, colla, Mayo y encino)	86,59	M	25	Bueno

Fuente: Ficha predial elaborada por el Concesionaria Vial Unión Del Sur y Propietarios.

6.10. **CULTIVOS Y ESPECIES**

	Descripción	Cantidad	Und
	Cultivo de Pasto Ray Grass	988,57	M
	Árbol de Pino	4	Un
	Árbol de Eucalipto	6	Un

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con 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.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALÚO RUPA 2-0039-A

10

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

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

El perito Avaluador 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.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALÚO RUPA 2-0039-A

11

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

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

**CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES**

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

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 promedio por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

V.A.

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

V.U

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).



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALÚO RUPA 2-0039-A

12

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

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

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

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

### 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 5 ofertas que relacionamos a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALÚO RUPA 2-0039-A

13

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO Ha	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	Lote	ALDEA DE MARIA	\$ 80.000.000,00	0,70	N.A.	Usos colinas bajas	Luis Chávez	315 225 1187
11	Finca	SAN FRANCISCO - ALDEA DE MARIA	\$ 280.000.000,00	4,00	N.A	Usos colinas bajas(NO VENDE)	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890
12	Finca	ALDEA DE MARIA	\$ 150.000.000,00	2,00	N.A	Usos colinas bajas	Janeth Cuasanchir	318649 6148
13	Finca	ALDEA DE MARIA	\$ 220.000.000,00	3,00	N.A	Usos colinas bajas	Libardo Cuasanchir	321 8529642
13A	Finca	SAN FRANCISCO	\$ 500.000.000,00	4,00	N.A	Usos colinas bajas	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890

### 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	USOS	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	ALDEA DE MARIA	\$ 80.000.000	0%	\$ 80.000.000	0,70	\$ 114.285.714,29	N.A	\$ 0	Colinas bajas pendientes suaves cobertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frío con uso agropecuario	Transacción hace 3 meses finca ondulada	Luis Chávez	315 225 1187
13A	SAN FRANCISCO	\$ 500.000.000	2%	\$ 490.000.000	4,00	\$ 122.500.000,00	N.A	\$ 0	Colinas bajas pendientes suaves cobertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frío con uso agropecuario	Finca Ondulada	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890

### 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

#### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo rural agroforestal.
2. El predio se ubica cercano a camino público.
3. El predio presenta un área similar a la de los lotes tipo del sector.
4. Dentro del predio no se encuentran construcciones.

AVALÚO RUPA 2-0039-A

14

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Ayda Muñoz	30707606 - AVAL	317 5464654	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 12.000,00
Fabrizio Paredes	98399733 - AVAL	3147944110	Perito Bancolombia	\$ 12.000,00
Luis Meneses	12950353 - AVAL	317 7454347	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 11.500,00
José Luis Montero	87452354 - AVAL	312 2851493	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 11.500,00
Luis Eduardo Burbano	12983012 - AVAL	3105228701	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 11.600,00
<b>PROMEDIO</b>				<b>\$ 11.720,00</b>
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 258,84
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,21%
LIMITE SUPERIOR				\$ 11.978,84
LIMITE INFERIOR				\$ 11.461,16

## 10. CALCULOS VALOR TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
10	Aldea de María	\$ 114.285.714,29
13A	San Francisco	\$ 122.500.000,00
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 118.392.857,15</b>
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 5.808.377,13
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,91%
LIMITE SUPERIOR		\$ 124.201.234,27
LIMITE INFERIOR		\$ 112.584.480,02

### 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. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado por aproximación al Promedio del área valorada es de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/TE (\$118.393.000,00)** por hectárea, equivalentes a **ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$11.850,00)** 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



AVALÚO RUPA 2-0039-A

15

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.  
No Aplica.

### 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:  
No aplica

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)  
No aplica

### 12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
<b>Anexos</b>									
CERCA VIVA CON ARBOLES DE CHILCA, COLLA, MAYO Y ENCINO	25	0	0,00%	0	0,00%	\$ 12.286,60	\$ -	\$ 12.286,60	\$ 12.287,00

### 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

AVALÚO RUPA 2-0039-A

16

DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Cultivo de pasto Ray Grass	988,57	m <sup>2</sup>	Produccion	Tipo A	\$ ✓ 526,00	\$ 519.987,82
Arbol de pino	4,00	UNIDAD	Produccion	Tipo A	\$ ✓ 69.000,00	\$ 276.000,00
Arbol de Eucalipto	6,00	UNIDAD	Produccion	Tipo A	\$ ✓ 116.000,00	\$ 696.000,00
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 1.491.987,82</b> ✓

#### 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 zona rural del municipio del Contadero en la Vereda Ospina Pérez, para el acceso al predio se hace sobre la vía panamericana PR 29 – Pasto e Ipiales vereda el Juncal, se toma al lado derecho una vía destapada a una distancia aproximada de 9 Km se llega a la vereda Ospina Pérez donde el predio se localiza.
- Es un predio rural, de uso agrícola donde se mezclan y unifican la vivienda campesina con actividades agrícolas y pecuarias como la ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores, estas condiciones se unifican también en este análisis por las características intrínsecas del predio.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y los servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos se encuentran relativamente cerca de la cabecera municipal del municipio.
- 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.

#### FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE:

- La explotación actual del predio es agrícola con vivienda campesina.
- Según la propietaria el predio pertenece al distrito de riego del sector.
- El predio tiene una topografía entre el 26-50% con presencia de sectores con topografía ondulada.
- El predio se ubica aproximadamente a 10km del casco urbano del Contadero
- El predio se encuentra cerca de Ipiales, principal centro de consumo y mercadeo

AVALÚO RUPA 2-0039-A

17

## 15. RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m2	988,57	\$ 11.850,00	\$ 11.714.554,50
Sub total Terreno				\$ 11.714.554,50 ✓
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Cerca Viva	m	86,59	\$ 12.287,00	\$ 1.063.931,33
Sub total Construcciones Anexas				\$ 1.063.931,33 ✓
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
Especies Vegetales	gl	1,00	\$ 1.491.987,82	\$ 1.491.987,82 ✓
VALOR TOTAL				\$ 14.270.473,65 ✓

**SON: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES CON 65/100 PESOS M/CTE. (\$ 14.270.473,65) ✓**

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 PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN 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. DECLARACIÓN 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.

AVALÚO RUPA 2-0039-A

18

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

## **18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

## **19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR**

### 19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

Arq. JORGE HERNANDO BRAVO VILLARREAL  
ING. LUIS ALBERTO MENESES M.

### 19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

R.A.A. AVAL - No. 98395408  
R.A.A. AVAL - No. 12950353

### 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;

AVALÚO RUPA 2-0039-A

19

no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

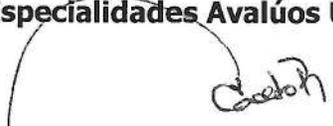
19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE



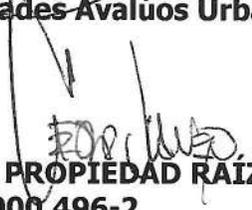
**Arq. JORGE HERNANDO BRAVO VILLARREAL**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. AVAL - No. 98395408**  
**Especialidades Avalúos Urbanos**



**ING. LUIS ALBERTO MENESES M.**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. AVAL - No. 12950353**  
**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Suelos de Protección**



**ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**COORDINADOR DE AVALÚOS**  
**R.A.A. AVAL - No. 12960418**  
**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales**



**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**  
**NIT. 814.000.496-2**  
**Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
**R.A.A. AVAL - No. 98383321**  
**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALÚO RUPA 2-0039-A

20

### **20. ANEXOS**

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan informe fotográfico.

Anexo técnico- Presupuestos

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

RUPA 2-0039A

## **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.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 2-0039A

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.

RUPA 2-0039A

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.

RUPA 2-0039A

**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	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
<b>AVALUO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ -</b>

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

**NOTA 2: El municipio del Contadero es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.**

**NOTA 3: Como las matriculas de Acueducto y Alcantarillado No se encuentran activas, no se contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.**

**CALCULO DE LUCRO CESANTE**

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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

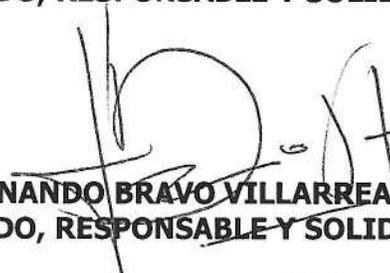
JD

RUPA 2-0039A

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$14.270.473,65 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$14.270.473,65 //
SON: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES CON 65/100 PESOS M/CTE. (\$ 14.270.473,65)	



**ING. LUIS ALBERTO MENESES M.**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**



**Arq. JORGE HERNANDO BRAVO VILLARREAL**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**



**Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO**  
**REPRESENTANTE LEGAL**



**ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**COORDINADOR DE AVALUOS**

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 2-0039A

### **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%".*

Como la afectación al predio es parcial, no aplica reconocimiento por este concepto.

JJD

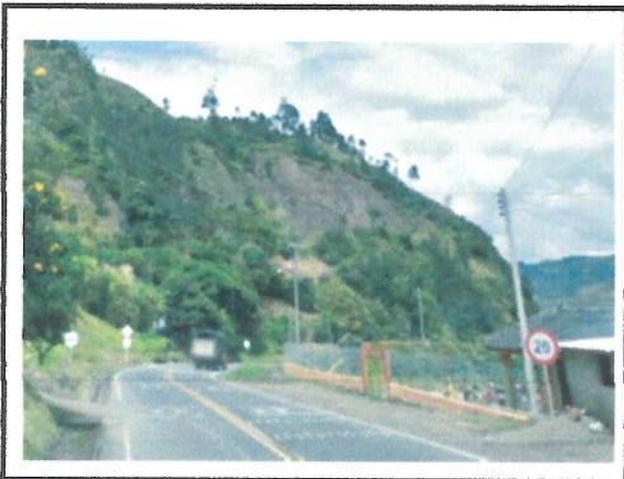


Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo  
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

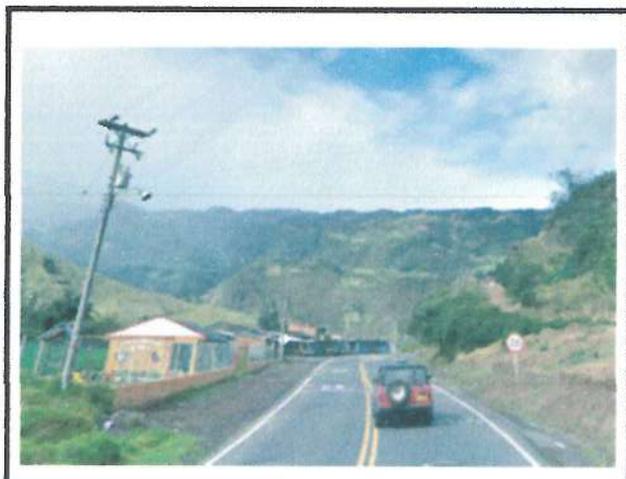


# ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
RUPA-2-0039-A**



**APROXIMACION AL PREDIO DESVIO EL JUNCAL A PASTO**



**APROXIMACION AL PREDIO DESVIO EL JUNCAL A IPIALES**



**VIA DE ACCESO**



**VIA DE ACCESO**

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
RUPA-2-0039-A**



**PINOS**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO**

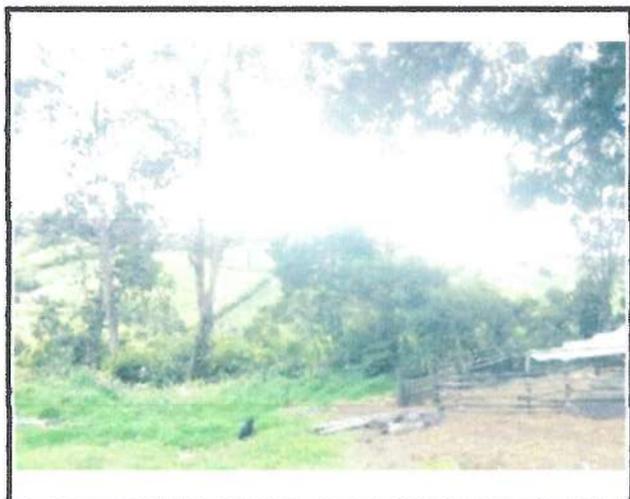
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",  
RUPA-2-0039-A**



**PASTO RAY GRASS**



**PASTO RAY GRASS**



**ESPECIES PRESENTES**



**ESPECIES PRESENTES**

Cerca viva con arboles (chilca, colla, mayo, encino) / m				86,59
DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/TOTAL
<b>Materiales</b>				
Arbol - Chilca	Und	15,00	12.300,00	184.500,00
Arbol - Colla	Und	14,00	12.300,00	172.200,00
Arbol - Mayo	Und	14,00	8.350,00	116.900,00
Arbol - Encino	Und	15,00	7.900,00	118.500,00
<b>Equipo</b>				
<b>Herramientas</b>				
Herramientas menores	Gbl	3,00	7.500,00	22.500,00
<b>Transporte</b>				
Transporte	HM	4,50	1.013,16	4.559,22
<b>Mano de Obra</b>				
Cuadrilla	H/C	86,59	2.604,67	225.538,38
<b>COSTO DIRECTO</b>				<b>844.697,60</b>
A.U.I. % 25				211.174,40
UTILIDAD 5%				42.234,88
IVA SOBRE UTILIDAD 19%				8.024,63
<b>COSTO TOTAL</b>				<b>1.063.896,62</b>
			<b>VALOR M</b>	<b>\$ 12.286,60</b>

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADERCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALAMO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ALISO - CEREZO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ALISO (A)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ACACIO (A) m2	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
ACACIA JAPONESA	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ALCER	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ALCARRISO	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
AMARILLO	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
ARAUQUERIA	\$ 31.500,00	\$ 19.500,00	\$ 9.750,00	\$ 105.000,00	\$ 63.000,00	\$ 31.500,00	\$ 52.500,00	\$ 31.500,00	\$ 15.750,00
ARRIO DE TIE	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ASERRAN - MIRT	\$ 41.350,00	\$ 25.000,00	\$ 12.500,00	\$ 139.000,00	\$ 83.400,00	\$ 41.350,00	\$ 69.500,00	\$ 41.350,00	\$ 20.675,00
BALSA, BALSO BORO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
CEBRILLO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
CEBRO	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
CIPRES - CIPRES - CIPRES CHANO	\$ 7.500,00	\$ 4.750,00	\$ 2.375,00	\$ 26.300,00	\$ 15.200,00	\$ 7.500,00	\$ 13.150,00	\$ 7.500,00	\$ 3.750,00
ENCINO - ENCINA	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.375,00	\$ 26.300,00	\$ 15.200,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
EUCALIPTO	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
EUCALIPTO (m2)	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
PENCA APIQUE - CABUYA (O) - CABULLA	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
GRANADILLO	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
GUAIANDAY	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
GUYACAN	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
JUNCO - JUNC (M2)	\$ 4.700,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00	\$ 15.700,00	\$ 9.400,00	\$ 4.700,00	\$ 7.850,00	\$ 4.700,00	\$ 2.350,00
JUNCO - JUNC	\$ 4.700,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00	\$ 15.700,00	\$ 9.400,00	\$ 4.700,00	\$ 7.850,00	\$ 4.700,00	\$ 2.350,00
MEH - BOT	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
MOGAL (CAFETERO)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
OLIVO (OLIVO DE CERA)	\$ 16.500,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00	\$ 55.000,00	\$ 33.000,00	\$ 16.500,00	\$ 27.500,00	\$ 16.500,00	\$ 8.250,00
OLIVO (OLIVO DE CERA (M2))	\$ 650,00	\$ 395,00	\$ 197,50	\$ 2.200,00	\$ 1.320,00	\$ 650,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 330,00
PALE DE ROSA	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PANDAL (A)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PIFIA (MEDICINA)	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
PIÑO (ESPATULA - PATULA - CIPRES - SARDIATA)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PIÑO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES) M2	\$ 2.500,00	\$ 1.500,00	\$ 750,00	\$ 8.200,00	\$ 4.950,00	\$ 2.500,00	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00
PINO JARDIN	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
ROBLE	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
ROJO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
SALICE	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.175,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
URUBI	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
EUCALIPTO - ACACIO m2	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO m2	\$ 2.450,00	\$ 1.450,00	\$ 750,00	\$ 8.130,00	\$ 4.900,00	\$ 2.450,00	\$ 4.050,00	\$ 2.450,00	\$ 1.200,00

**BOSQUES NATURALES**

El valor promedio de un bosque natural de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en un bosque nativo de la zona se define en \$ 2.000.000,00 Ha. o \$ 200 m2 para etapa de desarrollo, \$ 5.500.000,00 Ha. o \$ 550 m2 para etapa de producción y \$3.500.000,00 Ha. o \$ 350 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de pino y eucalipto de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$ 27.750.000,00 Ha. o \$ 2.775 m2 para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 92.500.000,00 Ha. o \$ 9.250 m2 para etapa de producción y \$46.250.000,00 Ha. o \$ 4.625,00 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de pino, eucalipto y cipres de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$ 27.750.000,00 Ha. o \$ 2.775 m2 para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 92.500.000,00 Ha. o \$ 9.250 m2 para etapa de producción y \$46.250.000,00 Ha. o \$ 4.625,00 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de eucalipto y aliso de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$ 11.100.000,00 Ha. o \$ 1.100 m2 para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 37.000.000,00 Ha. o \$ 3.700 m2 para etapa de producción y \$18.500.000,00 Ha. o \$ 1.850,00 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de eucalipto de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$34.800.000,00 Ha. o \$ 3.480,00 m2 para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 116.000.000,00 Ha. o \$ 11.600 m2 para etapa de producción y \$58.000.000,00 Ha. o \$ 5.800 m2 para etapa de decadencia.

Nombre PASTOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADERCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
SEMILLAS PASTO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO AZUL (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO AZUL (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO AZUL ORCHIBO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO BRASILEÑO (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO BRASILEÑO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO BERNARDA O GRANILLA	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO BEST (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO BRASILEÑO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO KING (m2)	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 105,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
PASTO KING GRASS (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO KING GRASS (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO RAYGRASS (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2)	\$ 60,00	\$ 40,00	\$ 20,00	\$ 200,00	\$ 120,00	\$ 60,00	\$ 100,00	\$ 60,00	\$ 30,00
PASTO MEJORADO (m2) SABOYA - TEBOL	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2) BOXER - TEBOL	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO NATURAL (Ha)	\$ 315.600,00	\$ 189.360,00	\$ 94.680,00	\$ 1.052.000,00	\$ 631.200,00	\$ 315.600,00	\$ 526.000,00	\$ 315.600,00	\$ 157.800,00
PASTO NATURAL (m2)	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 105,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
PASTO ROJO (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO SARCIA (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO SARCIA (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO URABE (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO URABE (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO URUBI (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO URUBI (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO EN 3 VARIEDADES KING GRASS - BARBARAS - AZUL (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO EN 3 VARIEDADES AZUL - ROJO - BESTFORD (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 3 VARIEDADES AZUL, BIOSIL Y COZUBI (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: RAY GRASS, AZUL, TEBOL ROJO Y ALFALFA	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, ROJO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, CARRETON ROJO (M2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$			



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



RUPA 2-0039 A

**COMITE CORPORATIVO**  
**ACTA No. 0783 del 2.018**

FECHA: San Juan de Pasto, 19 de octubre del 2.018  
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

**ASISTENTES**

ARQ. JIMENA CASTRO  
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA  
LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.  
MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA  
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO  
**COORDINADOR COMITÉ**

CARGO  
DIRECTOR EJECUTIVO

**COMISIONADO**

ING. LUIS ALBERTO MENESES M.  
JORGEH. BRVO VILLARREAL

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria la ARQ. JIMENA CASTRO.

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 Ing. Luis Alberto Meneses M., y el Arq. Jorge Bravo, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 2 – 0039-A, denominado Predio Quisnamues, ubicado en la Vereda Ospina Pérez – Municipio del Contadero- Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 2– 0039-A ✓	CONTADERO ✓	522100000000000070024000000000 244-84307 ✓

*JP*



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



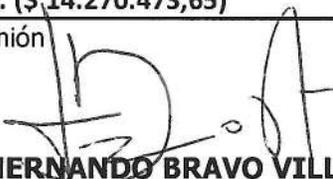
RUPA 2-0039 A

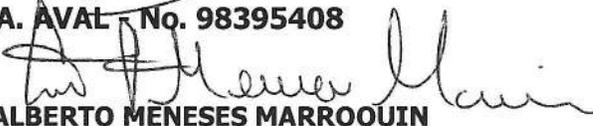
Revisadas las metodologías aplicadas y los valores obtenidos se encuentra que las mismas se ajustan con los parámetros requeridos para la elaboración del avalúo y se aprueban los valores resultantes de acuerdo a la siguiente liquidación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m2	988,57	\$ 11.850,00	\$ 11.714.554,50
Sub total Terreno				<b>\$ 11.714.554,50</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Cerca Viva	m	86,59	\$ 12.287,00	\$ 1.063.931,33
Sub total Construcciones Anexas				<b>\$ 1.063.931,33</b>
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
Especies Vegetales	gl	1,00	\$ 1.491.987,82	\$ 1.491.987,82
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 14.270.473,65</b>

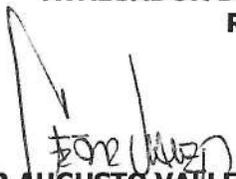
<b>AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO</b>	
AVALUO DEL PREDIO	\$14.270.473,65
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	<b>\$14.270.473,65</b>
<b>SON: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES CON 65/100 PESOS M/CTE. (\$ 14.270.473,65)</b>	

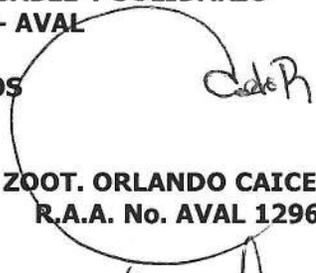
Siendo las 6:30 p.m. se termina la reunión

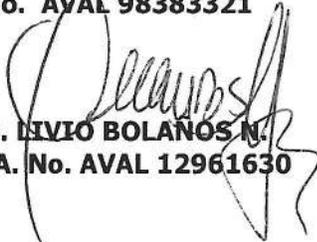
  
**Arq. JORGE HERNANDO BRAVO VILLARREAL**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. AVAL No. 98395408**

  
**ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN**  
**AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. No. 12950353- AVAL**

**COMITÉ AVALUOS**

  
**ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
**R.A.A. No. AVAL 98383321**

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

  
**ING. IVIO BOLANOS**  
**R.A.A. No. AVAL 12961630**

  
**JIMENA CASTRO ZARAMA**  
**R.A.A. No. AVAL 59318831**