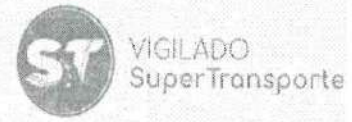




CONCESION
**Rumichaca
Pasto**



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

AVISO No. 0218 de fecha 02 de Abnl 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, 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 veintitrés (23) de enero de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1042-19 dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MERCEDES ESTRADA BURGOS**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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



CONCESION
**Rumichaca
Pasto**



CONCESION
**Rumichaca
Pasto**

DP-OFC-1042-19

San Juan de Pasto, 23 de enero de 2019.

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE LA CAUSANTE MERCEDES ESTRADA BURGOS.**

Predio denominado "LOTE DE TERRENO"
Vereda Pedregal, 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 la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "LOTE DE TERRENO", ubicado en la Vereda Pedregal, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 5235400000000015081200000000 y Matricula Inmobiliaria número 254-40227 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres.**

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 **CONCESIONARIA VIAL UNION 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, 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.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª – 24 Barrio San Ignacio
PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS: Página 1 de 3
Vía Obonuco, Carrera 22 Sur – Sector La Pastucidad.



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-OFC-1042-19

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, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-4-0486**, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno de **CUARENTA Y TRES COMA CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (43,48 m²)**, así como las construcciones, 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 Km 1+971,54 l y Final Km 1+976,32 l, de la Unidad Funcional N° 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$246.293.209,53)**, discriminado conforme al informe de avalúo **RUPA-3-0486**.

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, respectivamente, de conformidad con lo reseñado en el informe de avalúo **RUPA-4-0486**.

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 fecha tres (03) de diciembre de 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 a ellos mismos.

Página 2 de 3



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



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

DP-OFC-1042-19

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 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.

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.** Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco, o contactar a nuestra, Profesional del Área Jurídica Predial **JENNIFER SIERRA CALDERÓN** en el teléfono 3108977999, o al correo electrónico jsierra@uniondelsur.co.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja 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.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: V. Santolalla.
Proyectó: J. Calderón.



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

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª – 24 Barrio San Ignacio
PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS: Página 3 de 3
Vía Obonuco, Carrera 22 Sur – Sector La Pastucidad.



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. 0214 de fecha 26 Marzo de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1042-19 de fecha veintitrés (23) de enero de 2019, dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MERCEDES ESTRADA BURGOS**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1042-19, 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 Predial número siete (7) 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-1042-19 de fecha veintitrés (23) de enero de 2019 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 (Nariño), por el 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 LAS PÁGINAS WEB**

EL 02 de Abril 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESIJADO EL 08 Abril 2019 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: V. Sarraide.
Proyectó: J. Calderón.



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



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 COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 4-0486 ✓
RADICACION AVALUO No. 2018-12-03- 0911
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: LOTE DE TERRENO ✓
VEREDA: PEDREGAL ✓
MUNICIPIO: IMUES ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIO: MERCEDES ESTRADA BURGOS ✓

SAN JUAN DE PASTO, DICIEMBRE DEL 2018



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 RAIZ 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: 28 / 11 / 2018.
- 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
Pedregal ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Lote de terreno ✓
- 1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 1+971,54 ✓
ABSCISA FINAL: Km 1+976,32 ✓
MARGEN: Izquierda ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Residencial y Comercial ✓
- 1.11. USO POR NORMA
Que revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el

AVALUO RUPA-4-0486

2

"Artículo 41". Adoptar y establecer la propuesta USO DE SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

Uso principal del Suelo: MIXTO.

Uso Compatible:

Vivienda unifamiliar aislada (V.U.A.) ✓
Vivienda bifamiliar (VB) ✓
Comercio bajo impacto (C.B.I.) ✓
Industria domestica artesanal (I.D.A.) ✓
Uso institucional de bajo impacto (U.I.IB.I.) ✓
Uso de protección de bajo impacto (U.P.B.I.) ✓

Uso Condicionado:

Comercio mediano impacto (C.M.I.) ✓
Industrial mediano impacto (I.M.I.) ✓
Uso institucional de mediano impacto (U.I.M.I.) ✓

Uso prohibido del suelo:

Comercio alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.) ✓
Industria de alto impacto ambiental (I.A.I.A.) ✓
Uso Institucional De Alto Impacto (U.I.A.I.) ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523540000000000150812000000000
Área de terreno: 0 Ha. 150,00 m²
Áreas de Construcción: 252,00 m²
Avalúo Catastral: Sin Información ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO
30 de noviembre de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
03 de diciembre de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0486
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

AVALUO RUPA-4-0486

3

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO:
Mercedes Estrada Burgos ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública 328 de 18 de mayo de 2006 de la Notaria Segunda de Tuquerres ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254-40227 ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
El sector El Pedregal y su centro poblado, se ubican al oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués y se delimita de la siguiente manera:

Norte: Vía principal Panamericana, Pasto - Rumichaca
Sur: Centro poblado Pedregal
Oriente: Rio Guáitara
Occidente: Vía principal Panamericana Pasto-Rumichaca y Urbanización Pedregal.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La vereda del Pedregal, municipio de Imués, actualmente está en desarrollo y ya cuenta con edificaciones residenciales unifamiliares y multifamiliares entre uno y tres pisos, con presencia de lotes sin construcción. Este sector se ubica a pocos metros de la vía Panamericana. ✓
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas inclinadas a moderadamente escarpadas con pendientes entre rangos del 8 al 25%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 16° y 20° C
PRECIPITACION: 300 A 500 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1.700 - 1750 m.s.n.m.



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-4-0486

4

4.5. **CONDICIONES AGROLOGICAS**
No aplica

4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS**
El sector cuenta con redes de energía eléctrica, los acueductos son propios o de tipo veredal y cuenta con el servicio de alcantarillado. ✓

4.7. **SERVICIOS COMUNALES**
La Urbanización se ubica en la cabecera urbana del Centro Poblado del Pedregal, municipio de Imués, donde se encuentra escuelas, escenarios deportivos, centros médicos y la estación de policía. 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 vía de acceso al sector se realiza mediante 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: taxis, camperos, buses escaleras, busetas y buses interdepartamentales, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. 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

Que revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de julio de 2.004, en el "Artículo 41". Adoptar y establecer la propuesta USO DE SUELO URBANO. Que el Uso de Suelo emitido por el Secretario de Despacho de Planeación Municipal, establece que el predio / identificado con No. predial 523540000000000015081200000000 se clasifica de la siguiente manera:

Uso principal del Suelo: MIXTO

Uso Compatible:

Vivienda unifamiliar aislada (V.U.A.) ✓
Vivienda bifamiliar (VB) ✓
Comercio bajo impacto (C.B.I.) ✓
Industria domestica artesanal (I.D.A.) ✓
Uso institucional de bajo impacto (U.I.IB.I.) ✓

AVALUO RUPA-4-0486

5

- Uso Condicionado:** Uso de protección de bajo impacto (U.P.B.I.)
Comercio mediano impacto (C.M.I.)
Industrial mediano impacto (I.M.I.)
Uso institucional de mediano impacto (U.I.M.I.)
- Uso prohibido del suelo:** Comercio alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.)
Industria de alto impacto ambiental (I.A.I.A.)
Uso Institucional De Alto Impacto (U.I.A.I.) ✓

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pedregal y hace parte del centro Poblado de El Pedregal, iniciando en la abscisa K1+971,54 y terminando con la abscisa K1+976,32 frente sobre la vía Panamericana, margen izquierda sector Pedregal - Tangua. ✓

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

Área total del predio: 150,00 m² ✓
Área requerida: 43,48 m² ✓
Área remanente: 0,00 m² ✓
Área sobrante: 106,52 m² ✓
Área total requerida: 43,48 m² ✓

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

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 328 DE 18 DE mayo de 2006 De la notaria segunda de Tuquerres, son los siguientes:

FRENTE, con la carretera Panamericana; COSTADO DERECHO, con propiedades de los vendedores; RESPALDO, con propiedades de herederos de Mesías Getial; y por el COSTADO IZQUIERDO, con propiedades de Rosa Olivia Urbina. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial RUPA 4-0486 y son los siguientes:

Norte: En longitud de 6,52 m con Rosalba Mirama Díaz y otro (6 y 1) ✓
Sur: En longitud de 8,35 m con Luz del Rosario Tobar Rosero y otro (2 al 3) ✓
Oriente: En longitud de 6,00 m con Vía Panamericana (1 al 2) ✓
Occidente: En longitud de 6,32 m con Mercedes Estrada Burgos (3 al 6) ✓

AVALUO RUPA-4-0486

6

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es la vía vehicular destapada en regular estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con disponibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil; y el servicio de alcantarillado. (Actualmente Activos)

6.6. UNIDADES FISIográfICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25%	Residencial y Comercial	Mixto

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Construcción	Uso	Área (m ²)	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Vivienda	234,93	15	Bueno	100

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

ITEM	CONSTRUCCION 1 DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto
FACHADA	Muro en ladrillo pañetado y pintados
CUBIERTA	En placa de concreto
CIELO RASO	Pañete sobre placa
MUROS	En ladrillo pañetado y pintado
PISOS	En concreto enchapado en cerámica
CARPINTERÍA METALICA	Puertas y ventanas
CARPINTERÍA MADERA	Puertas
ILUMINACIÓN	Bombillos comunes.
COCINA	2 con mesones en concreto enchapados
BAÑO	4 con mobiliarios sencillos y enchapados
NÚMERO DE PISOS	Tres (3)
VETUSTEZ	15 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Residencial y comercial

AVALUO RUPA-4-0486

7

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1 ENRAMADA	Cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura metálica, mesón en ladrillo visto y enchapado, piso en porcelanato.	10,33	M2	15 años	Bueno ✓
A2 ZONA DURA	En concreto en tableta de gress de 0,15m de espesor	4,80	M2	15 años	Bueno ✓

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

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 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 constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes



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-4-0486

8

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.

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

AVALUO RUPA-4-0486

9

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para evaluar 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

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).

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.

AVALUO RUPA-4-0486

10

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 7 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	CRA 3 CALLE 3A PEDREGAL	\$ 80.000.000	120	\$ 0		MODESTO ZAMBRANO	3152705697
2	LOTE	PEDREGAL	\$ 220.000.000	400	\$ 0			3113542142
3	LOTE	URB. CHIRIMOYAL	\$ 65.000.000	98	\$ 0		ROSA AMELIA TOBAR	3203723899
4	LOTE	MZ E L 54 URB. CHIRIMOYAL	\$ 65.000.000	115	\$ 0		MARIA IMELDA ROSERO LAGOS	3103978335
5	LOTE	MZ B L 13 URB. CHIRIMOYAL	\$ 65.000.000	117	\$ 0		MARISOL YOLIMA ROSERO	3103978335
6	LOTE	MZ A L 6 URB. CHIRIMOYAL	\$ 60.000.000	95	\$ 0		MARIA DEL CARMEN ROSERO	3103978335
7	LOTE	MZ F L 64 URB. CHIRIMOYAL	\$ 60.000.000	98	\$ 0		LIBIA LUCIA TELLO	3103978335

AVALUO RUPA-4-0486

11

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
2	PEDREGAL	\$ 220.000.000	7%	\$ 204.600.000	400	\$ 511.500,00	N.A.				3113542142
4	MZ E L 54 URB. CHIRIMOYA	\$ 65.000.000	7%	\$ 60.450.000	115	\$ 525.652,17	N.A.			MARIA IMELDA ROSERO LAGOS	3103978335
7	MZ F L 64 URB. CHIRIMOYA	\$ 60.000.000	15%	\$ 51.000.000	98	\$ 520.408,16	N.A.			LIBIA LUCIA TELLO	3103978335

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
2	PEDREGAL	\$ 511.500,00
4	MZ E L 54 URB. CHIRIMOYAL	\$ 525.652,17
7	MZ F L 64 URB. CHIRIMOYAL	\$ 520.408,16
PROMEDIO		\$ 519.186,78
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 7.154,71
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,38%
LIMITE SUPERIOR		\$ 526.341,48
LIMITE INFERIOR		\$ 512.032,07

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 del área valorada es por aproximación el **Promedio** obtenido en la investigación, equivalente a **QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$520.000)** por metro cuadrado.

AVALUO RUPA-4-0486

12

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.

Para los costos de construcción en el municipio de Imués 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 de Imués 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.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción 1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 940.305,79	\$ 102.819,62	\$ 837.486,18	\$ 837.486,00

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Imués 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 de Imués 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.



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-4-0486

13

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
Anexos									
A1 Enramada	15	30	50,00%	2	39,10%	\$ 453.217,20	\$ 177.188,44	\$ 276.028,76	\$ 276.029,00 ✓
A2 Zona dura	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 189.246,57	\$ 25.737,54	\$ 143.509,03	\$ 143.509,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

No Aplica.

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 urbana del municipio de Imués, Centro poblado El Pedregal.
- En el predio objeto de avalúo se encuentra una construcción de 3 pisos.
- 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, gracias a que por su clima y ubicación se ha convertido en sitio de descanso y esparcimiento de habitantes de Túquerres e Ipiales.
- **En la terraza se encuentra un estructura en carpintería metálica que funciona para publicidad, dicha estructura no fue instalada por el propietario.**

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El predio en particular está ubicado sobre la vía Panamericana, tiene topografía ondulada y presenta forma de un polígono regular.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica.
- La vocación del predio es de uso residencial.
- El acceso al predio se hace a través de vías vehiculares afirmadas.

AVALUO RUPA-4-0486

14

- Se encuentra equidistante entre las ciudades de Pasto e Ipiales, principales centros de consumo y mercadeo, aproximadamente a 45 kilómetros por vía de acceso de primera orden, pavimentada y en buen estado de conservación y mantenimiento

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:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	43,48	\$ 520.000,00	\$ 22.609.600,00
Subtotal Terreno				\$ 22.609.600,00
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m ²	234,93	\$ 837.486,00	\$ 196.750.585,98
Subtotal construcciones				\$ 196.750.585,98
ANEXOS				
A1 ENRAMADA	m	10,33	\$276.029,00	\$2.851.379,57
A2 ZONA DURA	m	4,80	\$143.509,00	\$688.843,20
Sub total Anexos				\$ 3.540.222,77
VALOR TOTAL				\$ 222.900.408,75

SON: DOSCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS MIL CUATROCIENTOS OCHO CON 75/100 PESOS M/CTE. (\$222.900.408,75)

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.

AVALUO RUPA-4-0486

15

- 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.

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:
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
RAA AVAL - No. 98383321

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

AVALUO RUPA-4-0486

16

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE



ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
RAA AVAL - No. 98383321
Especialista Urbanos – Rurales – Especiales - Maquinaria e Infraestructura

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.000.496-2



ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
RAA AVAL - No. 12960418
Especialista Urbanos – Rurales



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
RAA AVAL - No. 12952438
Especialista Urbanos – Rurales
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

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-4-0486

17

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 4-0486

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, entendiéndose 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	\$ 1.122.936,78
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)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 1.122.936,78

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 de Imués es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.

NOTA 3: El municipio de Imués, no contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

NOTA 4: Adicional al traslado de los inmuebles, también se suma el traslado de la valla publicitaria, Ver presupuesto anexo "Reubicación valla publicitaria"

CALCULO DE LUCRO CESANTE

El propietario del predio adjunta dos contratos de arrendamiento:

JD

RUPA 4-0486

CONTRATO 1:

1. Predio denominado Lote de terreno ubicado en la Vereda Pedregal Municipio de Imues. Dicho arrendamiento se considera como parte del reconocimiento de lucro cesante, teniendo en cuenta que el proyecto vial afecta la totalidad de las construcciones del predio.

El valor adoptado fue tomado del contrato de arrendamiento de fecha 01 de diciembre del año 2.009, por valor de **\$1.000.000** mensuales, contrato a término fijo hasta el 01 de diciembre del 2.020, suscrito entre la propietaria la señora Mercedes Estrada Burgos y la señora **Martha Liliana Naced**, arrendataria del primer piso donde se encuentra un local donde funciona la cafetería - restaurante. Si se actualiza el valor del canon de arrendamiento a la fecha utilizando el incremento del **10%** como consta en el contrato, resultaría un valor de **\$2.357.948,00 mensuales**.

Como el proyecto vial afecta totalmente la construcción, los ingresos dejados de percibir de acuerdo a lo calculado correspondientes al área afectada serian de **\$2.357.948,00** mensuales.

AÑO	INCREMENTO	VALOR
	10%	
2009		\$ 1.000.000,00
2010	10,00%	\$ 1.100.000,00
2011	10,00%	\$ 1.210.000,00
2012	10,00%	\$ 1.331.000,00
2013	10,00%	\$ 1.464.100,00
2014	10,00%	\$ 1.610.510,00
2015	10,00%	\$ 1.771.561,00
2016	10,00%	\$ 1.948.717,10
2017	10,00%	\$ 2.143.588,81
2018	10,00%	\$ 2.357.947,69

CONTRATO 2:

2. Predio denominado Lote de terreno ubicado en la Vereda Pedregal Municipio de Imues. Dicho arrendamiento se considera como parte del reconocimiento de lucro cesante, teniendo en cuenta que el proyecto vial afecta la totalidad de las construcciones del predio.

El valor adoptado fue tomado del contrato de arrendamiento de fecha 01 de diciembre del año 2.009, por valor de **\$600.000** mensuales, contrato a término fijo hasta el 01 de diciembre del 2.020, suscrito entre la propietaria la señora Mercedes Estrada Burgos y la señora **Martha Liliana Naced**, arrendataria de un área de vivienda en los niveles superiores. El valor del canon de arrendamiento se actualiza a la fecha utilizando el

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 4-0486

incremento que comúnmente se estipula que es del IPC anual resultando un valor de **\$833.246,00 mensuales.**

Como el proyecto vial afecta totalmente la construcción, los ingresos dejados de percibir correspondientes al área afectada serian de **\$833.246,00 mensuales.**

AÑO	INCREMENTO IPC	VALOR
2009		\$ 600.000,00
2010	2,00%	\$ 612.000,00
2011	3,17%	\$ 631.400,40
2012	3,73%	\$ 654.951,63
2013	2,44%	\$ 670.932,45
2014	1,94%	\$ 683.948,54
2015	3,66%	\$ 708.981,06
2016	6,77%	\$ 756.979,08
2017	5,75%	\$ 800.505,38
2018	4,09%	\$ 833.246,05

CONTRATO 3:

- Predio denominado Lote de terreno ubicado en la Vereda Pedregal Municipio de Imues. Dicho arrendamiento se considera como parte del reconocimiento de lucro cesante, teniendo en cuenta que el proyecto vial afecta la totalidad de las construcciones del predio.

El valor adoptado fue tomado del contrato de arrendamiento de fecha 03 de enero del año 2.017, por valor de **\$500.000 mensuales**, contrato a término fijo hasta el 01 de enero del 2.020, suscrito entre el propietario el señor **Diego Estrada** y el señor Jairo Rosero, arrendatario de un área de vivienda en los niveles superiores. El valor del canon de arrendamiento se actualiza a la fecha utilizando el incremento que comúnmente se estipula que es del IPC anual resultando un valor de **\$520.450,00 mensuales.**

Como el proyecto vial afecta totalmente la construcción, los ingresos dejados de percibir correspondientes al área afectada serian de **\$520.450,00 mensuales.**

AÑO	INCREMENTO IPC	VALOR
2017	5,75%	\$ 500.000,00
2018	4,09%	\$ 520.450,00

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 4-0486

7

CALCULO DEL LUCRO CESANTE POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO CONTRATO 1	\$	2.357.948,00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO CONTRATO 2	\$	833.246,00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO CONTRATO 3	\$	520.450,00
PERIODOS A RECONOCER		6,00
RECONOCIMIENTO LUCRO CESANTE 6 MESES ACTIVIDAD ECONOMICA	\$	22.269.864,00
TOTAL LUCRO CESANTE	\$	22.269.864,00

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$22.269.864,00 ✓✓

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$222.900.408,75
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$1.122.936,78
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$22.269.864,00
TOTAL	\$246.293.209,53 ✓✓
SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NUEVE CON 53/100 PESOS M/CTE. (\$246,293,209,53)	

Galindo / ca
TOP ALVARO HIDALGO HIDALGO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA



ESR / WLF
ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

NIT. 814.000.496 - 2

Car R
ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

Carmen Eugenia Gonzalez Villeta
C.P. CARMEN EUGENIA GONZALEZ VILLOTA
RAA AVAL No. 3074903

JD

RUPA 4-0486

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.*

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

CD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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-4-0486
MUNICIPIO DE IMUES**



VISTA GENERAL DEL PREDIO



ACCESO AL PREDIO - MESON LOCAL



LOCAL PISO 1



HABITACION PISO 1

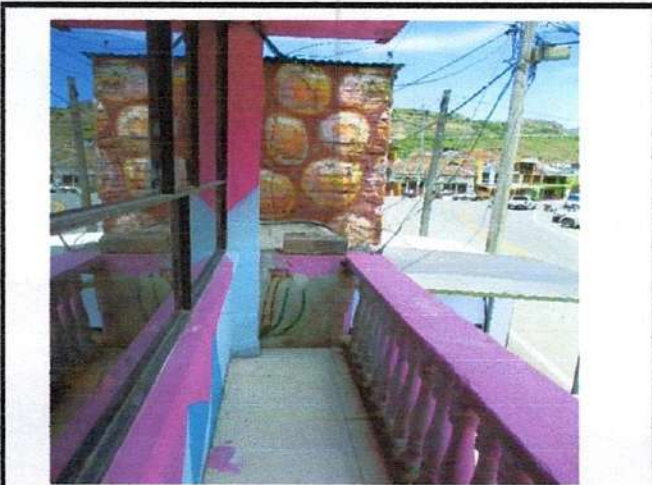
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0486
MUNICIPIO DE IMUES



MESON PISO 1



PISO 2

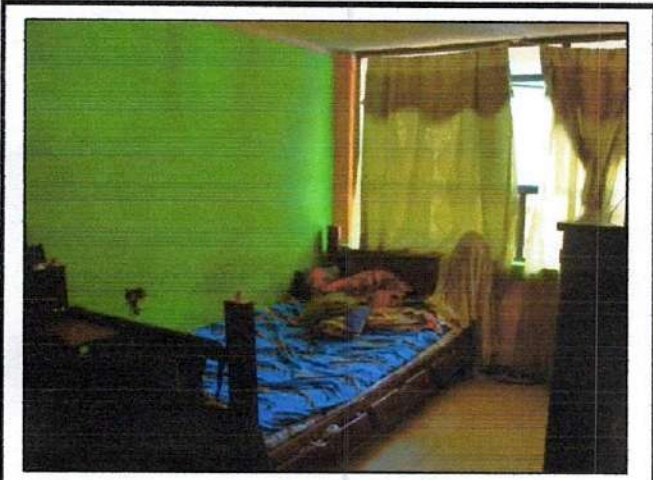


BALCON



BAÑO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0486
MUNICIPIO DE IMUES**



HABITACION PISO 2



COCINA PISO 3

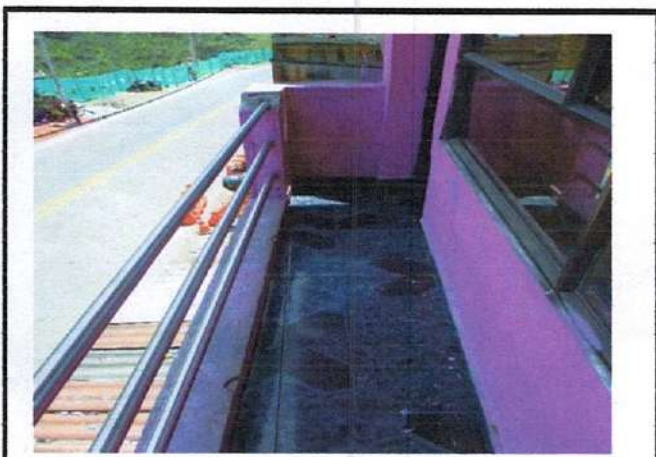


HABITACION PISO 3



BAÑO PISO 3

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0486
MUNICIPIO DE IMUES**



PASAMANOS METALICO



ENRAMADA



ZONA DURA



TERRAZA Y ESTRUCTURA METALICA

CONSTRUCCION 1 - VIVIENDA - RUPA 3 - 0486

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	55,20	\$ 3.028,00	\$ 167.145,60	
1.2	Descapote	m2	55,20	\$ 2.939,00	\$ 162.232,80	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	13,80	\$ 20.500,00	\$ 282.900,00	
1.4	Recebo compactado	m2	55,20	\$ 17.174,00	\$ 948.004,80	
	Total Capitulo					\$ 1.560.283,20
2 CONCRETOS						
2.1	Concreto de limpieza	m2	55,20	\$ 22.795,00	\$ 1.258.284,00	
2.2	Zapatas	un	15,00	\$ 197.100,00	\$ 2.956.500,00	
2.3	Columnas de 0.30 x 0.30	ml	112,50	\$ 71.740,00	\$ 8.070.750,00	
2.4	Vigas de cimentación de 0.30 x 0.30	m3	16,50	\$ 531.357,00	\$ 8.767.390,50	
2.5	Placa de contrapiso	m2	55,20	\$ 47.535,00	\$ 2.623.932,00	
2.6	Vigas de corona 0,30 x 0,30	m3	33,00	\$ 531.357,00	\$ 17.534.781,00	
2.7	4 Mesones en concreto con entrepaño enchapados	ml	9,50	\$ 221.059,00	\$ 2.100.060,50	
2.8	Placa de entrepiso en concreto	m2	176,18	\$ 195.115,00	\$ 34.375.360,70	
2.9	Balcon con pasamanos y balaustres en concreto	ml	4,00	\$ 140.000,00	\$ 560.000,00	
	Total Capitulo					\$ 78.247.058,70
3 MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo común e = .15 m.	m2	440,00	\$ 45.902,00	\$ 20.196.880,00	
	Total Capitulo					\$ 20.196.880,00
4 INSTALACIONES SANITARIAS						
4.1	Bajantes A.L.L. Ø3"	ml	16,00	\$ 24.706,00	\$ 395.296,00	
4.2	Cajas de inspección	un	2,00	\$ 232.657,00	\$ 465.314,00	
4.3	Punto sanitario	pto.	12,00	\$ 57.547,00	\$ 690.564,00	
4.5	Canales PVC para aguas lluvias	ml	16,00	\$ 35.850,00	\$ 573.600,00	
4.6	Combo sanitario	Und	4,00	\$ 232.000,00	\$ 928.000,00	
	Total Capitulo					\$ 3.052.774,00
5 INSTALACIONES HIDRAULICAS						
5.1	Registro de Ø1/2"	un	4,00	\$ 46.979,00	\$ 187.916,00	
5.2	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	12,00	\$ 88.555,00	\$ 1.062.660,00	
5.3	Punto hidráulico a.c. de Ø 1/2"	pto.	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00	
5.4	Lavaplatos en acero inoxidable	un	4,00	\$ 231.549,00	\$ 926.196,00	
5.8	Lavadero	un	1,00	\$ 626.955,00	\$ 626.955,00	
	Total Capitulo					\$ 2.892.282,00
6 CARPINTERIA METALICA, MADERA Y OTROS						
6.1	Puertas metálicas	m2	5,40	\$ 137.790,00	\$ 744.066,00	
6.2	Marco metálico	m2	5,40	\$ 78.618,00	\$ 424.537,20	
6.3	Puertas en madera	m2	20,40	\$ 142.118,00	\$ 2.899.207,20	
6.4	Ventanas con antepecho	m2	24,00	\$ 161.532,00	\$ 3.876.768,00	
6.5	Vidrios 3 mm	m2	24,00	\$ 57.097,00	\$ 1.370.328,00	
6.6	Persianas enrollables metalicas	un	2,00	\$ 1.150.000,00	\$ 2.300.000,00	
6.7	Pasamanos metalico (piso 3)	ml	2,50	\$ 98.000,00	\$ 245.000,00	
	Total Capitulo					\$ 11.859.906,40
8 ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA						
8.1	Repello de muros	m2	880,00	\$ 18.915,00	\$ 16.645.200,00	
8.2	Repello para pisos	m2	234,93	\$ 18.015,00	\$ 4.232.263,95	
8.3	Pintura muros	m2	880,00	\$ 8.670,00	\$ 7.629.600,00	
8.4	Enchape en cerámica para pisos	m2	234,93	\$ 43.921,00	\$ 10.318.380,53	
8.5	Enchape en cerámica para muros	m2	65,25	\$ 43.921,00	\$ 2.865.845,25	
	Total Capitulo					\$ 41.691.269,73
9 INSTALACIONES ELECTRICAS						
9.1	Tablero de 4 circuitos	un	2,00	\$ 457.007,00	\$ 914.014,00	
9.2	Puntos eléctricos	Pto.	54,00	\$ 89.215,00	\$ 4.817.610,00	
	Total capitulo					\$ 5.731.624,00
10 CUBIERTA						
10.1	Placa de concreto aligerada	m2	91,60	\$ 101.938,00	\$ 9.337.520,80	
	Total capitulo					\$ 9.337.520,80
11 ASEO GENERAL						
11.1	Limpeza y aseo general	m2	234,93	\$ 3.500,00	\$ 822.255,00	
	Total Capitulo					\$ 822.255,00
COSTO DIRECTO						\$ 175.391.853,83 ✓
A.U.I. % 25						\$ 43.847.963,46
UTILIDAD 5%						\$ 8.769.592,69
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 1.666.222,61
COSTO TOTAL						\$ 220.906.039,99
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 940.305,79 ✓

ANEXO 1 ENRAMADA RUPA 4 -0486

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	15,13	\$ 3.028,00	\$ 45.813,64	
1.2	Descapote	m2	15,13	\$ 2.939,00	\$ 44.467,07	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	3,03	\$ 20.500,00	\$ 62.115,00	
1.4	Recebo compactado	m2	15,13	\$ 17.174,00	\$ 259.842,62	
	Total Capítulo					\$ 412.238,33
2	MAMPOSTERIA y CONCRETOS					
2.1	Mesón en ladrillo	ml	2,50	\$ 205.562,00	\$ 513.905,00	
2.1	Placa de piso en concreto	m2	10,33	\$ 47.535,00	\$ 491.036,55	
	Total Capítulo					\$ 1.004.941,55
3	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
3.1	Enchape Piso en porcelanato	m2	10,33	\$ 51.750,00	\$ 534.577,50	
	Total Capítulo					\$ 534.577,50
4	CUBIERTA					
4.1	Cubierta en Asbesto Cemento	m2	16,50	\$ 36.416,00	\$ 600.864,00	
4.2	Estructura Metalica	m2	15,30	\$ 72.651,00	\$ 1.111.560,30	
	Total capítulo					\$ 1.712.424,30
12	ASEO GENERAL					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	15,13	\$ 3.500,00	\$ 52.955,00	
	Total Capítulo					\$ 52.955,00
	COSTO DIRECTO					\$ 3.717.136,68
	A.U.I. % 25					\$ 929.284,17
	UTILIDAD 5%					\$ 185.856,83
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 35.312,80
	COSTO TOTAL					\$ 4.681.733,65
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 453.217,20

ANEXO 2 ZONA DURA

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	4,80	\$ 3.028,00	\$ 14.534,40	
1.2	Descapote	m2	4,80	\$ 2.939,00	\$ 14.107,20	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,96	\$ 20.500,00	\$ 19.680,00	
1.4	Recebo compactado	m2	4,80	\$ 17.174,00	\$ 82.435,20	
	Total Capítulo				\$ 0,00	\$ 130.756,80
					\$ 0,00	
2	CONCRETOS					
2.1	Placa de piso en concreto	m2	4,80	\$ 64.865,00	\$ 311.352,00	
	Total Capítulo				\$ 0,00	\$ 311.352,00
					\$ 0,00	
3	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
3.1	Enchape Piso en porcelanato	m2	4,80	\$ 38.770,00	\$ 186.096,00	
	Total Capítulo				\$ 0,00	\$ 186.096,00
					\$ 0,00	
12	ASEO GENERAL					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	4,80	\$ 3.500,00	\$ 16.800,00	
	Total Capítulo					\$ 16.800,00
	COSTO DIRECTO					\$ 645.004,80
	A.U.I. % 25					\$ 161.251,20
	UTILIDAD 5%					\$ 32.250,24
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 6.127,55
	COSTO TOTAL					\$ 812.383,55
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 169.246,57

REUBICACION VALLA PUBLICITARIA

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	Desmante					
1,1	Desmante de estructura	H/C	2,00	\$ 39.070,50	\$ 78.141,00	
1,2	Demolicion Pedestales en Concreto	H/C	1,00	\$ 58.605,75	\$ 58.605,75	
						\$ 136.746,75
2	PRELIMINARES					
2,1	Localización y Replanteo	M2	1,60	\$ 2.930,00	\$ 4.688,00	
2,2	Descapote y Limpieza	M2	1,60	\$ 3.000,00	\$ 4.800,00	
2,3	Excavacion en material comun	M3	0,15	\$ 20.500,00	\$ 3.075,00	
2,5	Retiro de Sobrantes	M3	0,15	\$ 18.000,00	\$ 2.700,00	
						\$ 15.263,00
3	Instalacion					
3,1	Concreto 3000 psi	m3	0,50	\$ 360.181,00	\$ 180.090,50	
3,2	Instalacion de estructura	H/C	2,00	\$ 39.070,50	\$ 78.141,00	
						\$ 258.231,50
	COSTO DIRECTO					\$ 410.241,25
	A.U.I. % 25					\$ 102.560,31
	UTILIDAD 5%					\$ 20.512,06
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 3.897,29
	COSTO TOTAL					\$ 516.698,85
	VALOR M2 DE CONSTRUCCION					\$ 322.936,78



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 4-0486

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0911 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 03 de diciembre del 2.018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

FRANCISCO ARTEAGA CERON
MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA
ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
COORDINADOR

COMISIONADO

CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

La sesión fue presidida por el señor ALVARO HIDALGO HIDALGO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria la Arq. María Jimena Castro Zarama.

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 el ponente

2. Presentación avalúo:

El Ing. Cesar Augusto Vallejo Franco, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 4 - 0486, denominado Lote Terreno, ubicado en el Pedregal - Municipio de Imues - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA - 4 - 0486	IMUES	523540000000000015081200000000 /254-40227

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:

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



2

RUPA 4-0486

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	43,48	\$ 520.000,00	\$ 22.609.600,00
Subtotal Terreno				\$ 22.609.600,00
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m ²	234,93	\$ 837.486,00	\$ 196.750.585,98
Subtotal construcciones				\$ 196.750.585,98
ANEXOS				
A1 ENRAMADA	m	10,33	\$276.029,00	\$2.851.379,57
A2 ZONA DURA	m	4,80	\$143.509,00	\$688.843,20
Sub total Anexos				\$ 3.540.222,77
VALOR TOTAL				\$ 222.900.408,75 ✓✓
AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO				
AVALUO DEL PREDIO				\$222.900.408,75
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE				\$1.122.936,78
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE				\$22.269.864,00
TOTAL				\$246.293.209,53 ✓✓
SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NUEVE CON 53/100 PESOS M/CTE. (\$246,293,209,53) ✓✓				



[Handwritten Signature]

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

[Handwritten Signature]
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. 12952438 - AVAL

[Handwritten Signature]
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. No 12960418 - AVAL

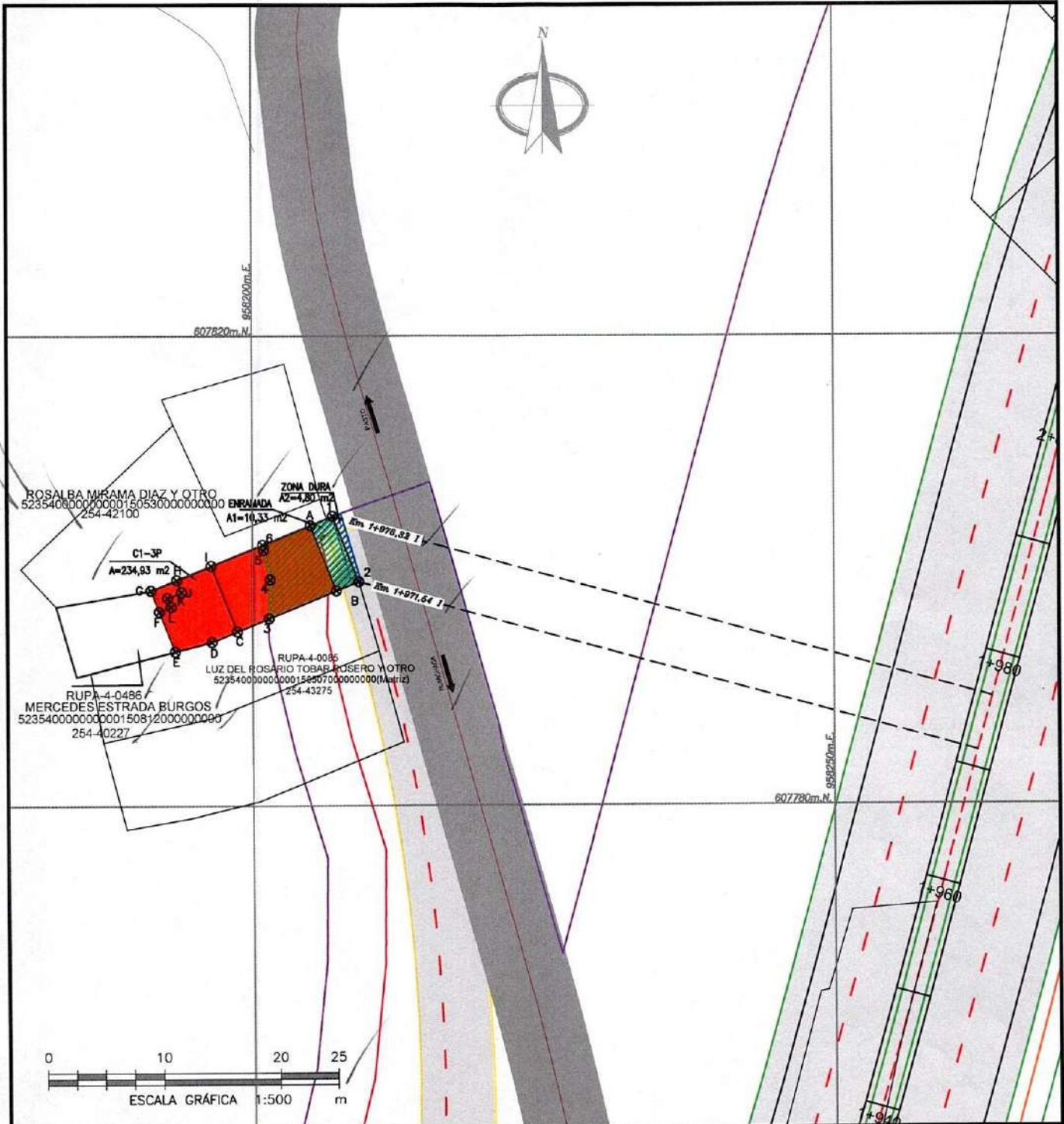
[Handwritten Signature]
ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
R.A.A. No. 59813831

[Handwritten Signature]
FRANCISCO ARTEAGA CERON
RAA No. 12970308-AVAL

ANEXO 1 ENRAMADA RUPA 4 -0486

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	15,13	\$ 3.028,00	\$ 45.813,64	
1.2	Descapote	m2	15,13	\$ 2.939,00	\$ 44.467,07	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	3,03	\$ 20.500,00	\$ 62.115,00	
1.4	Recebo compactado	m2	15,13	\$ 17.174,00	\$ 259.842,62	
	Total Capítulo					\$ 412.238,33
2	MAMPOSTERIA y CONCRETOS					
2.1	Mesón en ladrillo	ml	2,50	\$ 205.562,00	\$ 513.905,00	
2.1	Placa de piso en concreto	m2	10,33	\$ 47.535,00	\$ 491.036,55	
	Total Capítulo					\$ 1.004.941,55
3	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
3.1	Enchape Piso en porcelanato	m2	10,33	\$ 51.750,00	\$ 534.577,50	
	Total Capítulo					\$ 534.577,50
4	CUBIERTA					
4.1	Cubierta en Asbesto Cemento	m2	16,50	\$ 36.416,00	\$ 600.864,00	
4.2	Estructura Metalica	m2	15,30	\$ 72.651,00	\$ 1.111.560,30	
	Total capítulo					\$ 1.712.424,30
12	ASEO GENERAL					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	15,13	\$ 3.500,00	\$ 52.955,00	
	Total Capítulo					\$ 52.955,00
	COSTO DIRECTO					\$ 3.717.136,68
	A.U.I. % 25					\$ 929.284,17
	UTILIDAD 5%					\$ 185.856,83
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 35.312,80
	COSTO TOTAL					\$ 4.681.733,85
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 453.217,20

<p>PROYECTO DE CONCESIÓN CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO</p> <p>CONTRATO No.: 15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015</p> <p>PREDIO No. RUPA-4-0486</p> <p>ABSC. INICIAL Km 1+971,54</p> <p>ABSC. FINAL Km 1+976,32</p> <p>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MERCEDES ESTRADA BURGOS</p> <p>VEREDA/BARRIO: PEDREGAL</p> <p>MUNICIPIO: IMUES</p> <p>DPTO: NARIÑO</p> <p>Predio requerido para: OBRA</p>	<p>UNIDAD FUNCIONAL 4</p> <p>SECTOR O TRAMO PEDREGAL - TANGUA</p> <p>MARGEN Izquierda</p> <p>LONGITUD EFECTIVA 0,00</p> <p>CEJULA 27.460.928</p> <p>DIRECCION / EMAIL N.R.</p> <p>DIRECCION ECONOMICA DEL PREDIO URBANO</p> <p>CLASIFICACION DEL SUELO RESIDENCIAL Y COMERCIAL</p> <p>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO 8-25% Ondulada</p> <p>TOPOGRAFIA OCCIDENTE</p> <p>LONGITUD 6,52</p> <p>ANCHO 8,35</p> <p>AREA 6,00</p> <p>AREA 6,32</p> <p>COLINDANTES ROSALBA MIRAMA DIAZ Y OTRO (6 Y 1) LUZ DEL ROSARIO TOBAR ROSERO Y OTRO (2 AL 3) VIA PANAMERICANA (1 AL 2) MERCEDES ESTRADA BURGOS (3 AL 6)</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA 254-40227</p> <p>CEJULA CATASTRAL 5235400000000015081200000000</p>	<p>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</p> <p>CONSTRUCCIÓN DE 3 PISOS, EN NIVELES, CUBIERTA Y ENTREPISOS EN CONCRETO; MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS; VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO; PUERTAS Y VENTANAS EN CARPINTERIA METÁLICA; ESCALERAS EN CONCRETO</p> <p>1° PISO: BAÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO COMPLETO (DUCHA,SANITARIO Y LAVAMANOS); 2 MESONES ENCHAPADOS EN CERÁMICA CON ENTREPAÑOS EN CONCRETO UNO DE (2,30m x 0,62m y altura de 0,81 m) Y OTRO (1,90m x 1,12m y altura de 0,91 m); PISO EN PORCELANATO Y DOS PUERTAS TIPO PERSIANA EN CARPINTERIA METÁLICA CON ALTURA DE 2,60m, Y EL PRIMERO CON ANCHO DE 2,30m Y OTRO 1,40m. DISTRIBUCIÓN: UN BAÑO, UNA HABITACIÓN Y UN LOCAL.</p> <p>2° PISO: COCINA CON MESÓN ENCHAPADO EN CERÁMICA Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE (2,30m x 0,60m y altura de 0,80 m); BAÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO (DUCHA,SANITARIO Y LAVAMANOS); BALCÓN CON PASAMANOS Y BALAUSTRÉS EN CONCRETO; PISO EN PORCELANATO. DISTRIBUCIÓN: UNA COCINA, UN BAÑO, CUATRO HABITACIONES, UNA SALA Y UN BALCÓN.</p> <p>3° PISO: COCINA ENCHAPADA CON MESÓN Y ENTREPAÑOS EN CONCRETO Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE (3,00m x 0,62m y altura de 0,84 m); 2 BAÑOS ENCHAPADOS CON MOBILIARIO SENCILLO EL PRIMERO COMPLETO (DUCHA,SANITARIO Y LAVAMANOS) Y EL OTRO INCOMPLETO (SANITARIO Y LAVAMANOS); BALCÓN CON PASAMANOS METÁLICO; PISO EN CERÁMICA, DISTRIBUCIÓN: UNA COCINA, SALA-COMEDOR, DOS BAÑOS, CINCO HABITACIONES Y UN BALCÓN.</p> <p>ITEM C1</p> <p>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</p> <p>1 ENRAMADA: CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, MESÓN EN LADRILLO A LA VISTA Y ENCHAPADO, PISO EN PORCELANATO.</p> <p>2 ZONA DURA EN CONCRETO CON TABLETA DE GRESS DE 0,15m DE ESPESOR</p>								
<p>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N/A.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	N/A.				<p>CANTIDAD</p> <p>234,93</p> <p>UNID</p> <p>m²</p>	<p>TOTAL AREA CONSTRUIDA</p> <p>234,93</p> <p>UNID</p> <p>m²</p>
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN							
N/A.										
<p>FECHA DE ELABORACIÓN Elaboró: ANDRES FELIPE BERNAL PEÑA - M.P. # 25222378689 CND CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR</p> <p>Revisó y Aprobó: JUAN DIRGO CIFUENTES - M.P. # 522028215889</p> <p>HMV CONSULTORIA S.A.S</p>	<p>AREA TOTAL TERRENO 150,00 m²</p> <p>AREA REQUERIDA 43,48 m²</p> <p>AREA REMANENTE 0,00 m²</p> <p>AREA SOBRANTE 106,52 m²</p> <p>AREA TOTAL REQUERIDA 43,48 m²</p>	<p>OBSERVACIONES: EN LA TERRAZA SE ENCUENTRA UNA ESTRUCTURA EN CARPINTERIA METÁLICA, FUNCIONANDO PARA PUBLICIDAD, DICHA ESTRUCTURA NO FUE INSTALADA POR EL PROPIETARIO.</p>								



PROYECTO RUMICHACA- PASTO

REVISIÓN: OCTUBRE 2018



DISÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: MERCEDES ESTRADA BURGOS

CONVENCIONES	
CARRIL VÍA PROYECTADA	LINEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	

CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTI:	AREA REMANENTE:
43,48 m ²	150,00 m ²	234,93 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.: OCTUBRE 2018
ESCALA: 1:500



TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO

No. CATASTRAL: 523540000000001508120000000000
FICHA GRAFICA No. RUPA-4-0486
NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0486.dwg

JA

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	607804.62	958206.93	6.00
2	607799.06	958209.18	8.35
3	607795.93	958201.43	3.32
4	607799.25	958201.52	2.56
5	607801.74	958200.95	0.45
6	607802.19	958200.89	6.52
1	607804.62	958206.93	
AREA REQUERIDA (m2):			43.48

COORDENADAS PISO 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	607803.85	958205.01	6.00
B	607798.28	958207.26	9.20
C	607794.84	958198.72	6.00
I	607800.41	958196.48	9.20
A	607803.85	958205.01	
COORDENADAS PISO 2 Y 3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	607803.85	958205.01	6.00
B	607798.28	958207.26	11.57
D	607793.96	958196.53	3.26
E	607793.16	958193.37	5.56
G	607798.31	958191.29	14.80
A	607803.85	958205.01	
COORDENADAS TAPAGRADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
H	607798.19	958193.92	1.30
J	607797.70	958192.72	0.83
K	607796.93	958193.03	1.10
L	607796.52	958192.01	1.93
F	607798.31	958191.29	2.40
G	607799.21	958193.51	1.10
H	607798.19	958193.92	
AREA PISO 1 (m2):			55.20
AREA PISO 2 (m2):			88.09
AREA PISO 3 (m2):			88.09
AREA TAPAGRADAS (m2):			3.55
AREA TOTAL C1 (m2):			234.93

PROYECTO RUMICHACA- PASTO		REVISION: OCTUBRE DE 2018	CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA PROYECTADA LINEA DE CHAFLANES CONSTRUCCIONES EXISTENTES CUERPOS DE AGUA LINEA DE COMPRA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ARBOL CERCA LINDERO	
				
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: MERCEDES ESTRADA BURGOS		
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 43,48 m2 AREA TOTAL: 150,00 m2 AREA CONST: 234,93 m2 AREA REMANENTE: 0,00 m2		FECHA ELAB.: OCTUBRE 2018 ESCALA: N/A	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO	No. CATASTRAL: 5235400000000015081200000000 FICHA GRAFICA No. RUPA-4-0486 NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0486.dwg


JD

MEJORAR
IMPRESSION

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
Cedula de Extranjeria
37460928

ESTRADA BUJOS
MERCEDIS

Mercedes Bujos



Fecha de nacimiento: 25-OCT-1941
SAPITES
Lugar de nacimiento:
150 A+ F
MEDIOS DE TRANSPORTE
MEDIO 1: LICENCIA DE CONDUCCION

