



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



VIALAGO
SuperTransporte

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

AVISO No. 0254 de fecha 23 de Mayo 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 cuatro (04) de abril de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1242-19 dirigido a la señora **NIVIA MARIA JIMENEZ De HERRERA**, en calidad de titular inscrita del derecho real de dominio, 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**



VGR ADO
SuperTransporte



CONCESION
**Rumichaca
Pasto**

UNIÓN DEL SUR

DP-OFC-1242-19

San Juan de Pasto, 04 de abril de 2019.

Señora:

NIVIA MARIA JIMENEZ De HERRERA.

Predio denominado "Lote de Terreno", "Lote de Terreno ubicado en la Sección Inantas del municipio de Yacuanquer" y/o "Trapiche Rayado, Municipio de Yacuanquer".

Vereda Inantas, Municipio de Yacuanquer.

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", "Lote de Terreno ubicado en la Sección Inantas del municipio de Yacuanquer" y/o "Trapiche Rayado, Municipio de Yacuanquer", ubicado en la Vereda Inantas, Municipio de Yacuanquer, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 528850001000000960124000000000 y Matricula Inmobiliaria número 240-116587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.**

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 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, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el



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 4**
Vía Obonuco, Carrera 22 Sur – Sector La Pastecidad.



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-1242-19

Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-4-0245**, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE COMA CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (377,54 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 5+976,52 l y Final Km 6+019,53 l, de la Unidad Funcional N° 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.169.250)**, discriminado conforme al informe de avalúo **RUPA-4-0245**.

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-4-0245**.

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 cuatro (04) de marzo de 2019, 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, usted cuenta 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

Página 2 de 4



www.uniondelsur.co

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

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

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 y
Pastor**



VIAL S.A.S.
Super Transporte



CONCESION
**Rumichaca y
Pastor**

DP-OFC-1242-19

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.

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 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 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.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.** Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco, 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.

Agradecemos la atención que le brinde 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. Sarrido.
Proyectó: J. Calderón.



www.uniondelsur.co

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

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

Unión del Sur

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª - 24 Barrio San Ignacio
PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS: **Página 3 de 4**
Via Obonuco, Carrera 22 Sur - Sector La Pastucidad.



www.uniondelsur.co

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

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

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



VIGILADO
SuperTransporte

Que mediante Aviso No. 0249 de fecha 16 Mayo de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1242-19 de fecha cuatro (04) de abril de 2019, dirigido a la señora **NIVIA MARIA JIMENEZ De HERRERA**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1242-19, 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-1242-19 de fecha cuatro (04) de abril 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 23 Mayo 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL 29 Mayo 2019 A LAS 6:00 P.M


ESTEBÁN 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. Sarralde.
Proyectó: J. Calderón.



www.uniondelsur.co

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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Gra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27384584 - Pasto - Nariño - Colombia



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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 4-0245 ✓
RADICACION AVALUO No. 2019-03-04 – 0536
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: TRAPICHE RAYADO ✓
VEREDA: INANTAS ✓
MUNICIPIO: YACUANQUER ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIO: NIVIA MARIA JIMENEZ DE HERRERA ✓

SAN JUAN DE PASTO, MARZO DEL 2019



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

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

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 INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 19 / 07 / 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
Yacuanquer ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Inantas ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Trapiche Rayado ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 5+976,52 ✓
ABSCISA FINAL: Km 6+019,53 ✓
MARGEN: Izquierda ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agropecuario ✓

AVALUO RUPA-4-0245

2

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yacuanquer, aprobado por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo No. 22 de noviembre 11 del año 2.015, se establece que el predio tiene el siguiente uso del suelo:

CLASIFICACION: Protección; Áreas de conservación y protección ambiental, Suelos de clase VII y VIII ✓

USO PRINCIPAL: Protección y conservación ambiental ✓

USO COMPLEMENTARIO: Revegetalización y regeneración natural, Restauración ambiental, Agroforestal, Educación Ambiental, Infraestructura asociada a redes de servicios públicos y de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (claridad de agua, suelo, aire) y amenazas y riesgos, Conservación flora y fauna, Forestal Protector, Rehabilitación ecológica. ✓

USO RESTRINGIDO: Turismo, Recreación pasiva, Equipamiento ligado a la protección de las áreas de protección, Uso forestal, Investigación biológica y ecológica.

USO PROHIBIDO: Uso agrícola, Uso pecuario, Uso Minero, Agroindustria, Urbano-centros poblados, Producción agropecuaria tradicional no mecanizada y sostenible, Vivienda unifamiliar rural aislada preexistente, Silvopastoril, Vivienda campestre. ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 528850001000000060124000000000 ✓

Área de Terreno: 5.640 m² ✓

Áreas de Construcción: 0,00 m²

Avalúo Catastral: \$993.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

20 de febrero de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

04 de marzo de 2019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur
- Certificado de tradición y libertad No 240-116687
- Escritura Pública No. 377 del 10 de febrero de 1994 de la Notaría Tercera de Pasto.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA 4-0245
- Certificación de norma de usos, expedido por el Secretario de Planeación Municipal de Yacuanquer.
- Planos y cuadro de áreas elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

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

AVALUO RUPA-4-0245

3

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO:
NIVIA MARIA JIMENEZ DE HERRERA ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 377 del 10 de febrero de 1994 de la Notaría Tercera de Pasto. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
240-116687 ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Inantas se ubica al Sur del Municipio de Yacuanquer y se delimita de la siguiente manera:
NORTE: Veredas Tasnaque y Estancia.
SUR: Municipios de Tangua e Imués.
ORIENTE: Municipio de Tangua
OCCIDENTE: Vereda Tasnaque y municipio de Imués.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la producción agrícola, ganadera y explotación de pequeñas especies (cerdos, aves, cuyes). Se observa en el sector casas de recreo y pequeñas plantaciones de café y frutales propios de clima templado.
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve fuertemente quebrado que comprende zonas con pendientes entre rangos del 26 y 50%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1500 - 2000 m.s.n.m.
- 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS
Consociación Entic Haplustolls. Símbolos: ARDd2, ARDe2

AVALUO RUPA-4-0245

4

Esta unidad la conforman áreas de poca extensión, localizadas geográficamente en los municipios de Imués, Yacuanquer, Funes y Tangua, en los corregimientos de El Pedregal, Chapacual, Guapuscal y Tapialquer bajo; ubicados en sectores aledaños al río Güaitara, en clima medio seco, con alturas entre 1500 y 1900 metros, con precipitaciones entre 500 y 1000 mm anuales y temperaturas de 18 a 24°C.

Ocupan la posición de lomas fuertemente disectadas dentro del paisaje de altiplanicie. Están afectados por erosión en grado moderado. El relieve es moderado y fuertemente quebrado, con pendientes entre 12 y 50%, largas, de formas complejas. Los suelos se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son bien drenados, profundos, de grupo textural francoso grueso y fertilidad muy alta. La vegetación natural ha sido talada y reemplazada por cultivos como maíz, plátano, frijol y algunos sectores con frutales.

La unidad se compone en un 90% por los suelos EnticHaplustolls y un 10% por misceláneo rocoso. Presentan fases por pendiente y erosión, delimitadas en las siguientes:

ARDd2: Fase, fuertemente inclinada, erosión moderada.

ARDe2: Fase, ligeramente escarpada, erosión moderada.

Las unidades cartográficas ARDd2 y ARDe2 corresponden a la subclase VItec6 por capacidad de uso.

Suelos EnticHaplustolls (Perfil NA-212)

Ocupan cualquier posición en las lomas. Se caracterizan por ser profundos, bien drenados, de grupo textural francoso grueso y fertilidad muy alta. Son suelos desarrollados a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados. El perfil modal es de tipo A/AC/C. El horizonte Ap, varía de 20 a 30 cm de espesor, de color pardo grisáceo oscuro, textura franco arenosa y estructura en bloques angulares y subangulares, media y fina, moderada; posteriormente aparece un horizonte transicional AC, de color pardo grisáceo oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares, media y fina, débil; que descansa sobre un horizonte C, de color amarillo pardusco en mezcla con pardo fuerte y textura franco arenosa. Químicamente son suelos ligeramente ácidos a neutros, con saturación de bases, capacidad catiónica de cambio, contenidos de carbono orgánico, calcio, magnesio, potasio y fósforos altos y fertilidad muy alta. Las principales limitantes para el uso y manejo son las fuertes pendientes, la susceptibilidad a la erosión, las escasas y mal distribuidas lluvias y la erosión actual.

Subclase VI tec6

Se encuentra en las lomas de clima medio seco. La integran los suelos EnticHaplustolls, de relieves fuertemente ondulados y fuertemente quebrados, con

AVALUO RUPA-4-0245

5

pendientes dominantes 25-50%, profundos, de texturas medias sobre moderadamente gruesas, bien drenados, ligeramente ácidos a neutros, erosión hídrica laminar y en surcos, fertilidad muy alta, alta saturación de bases, alto contenidos de carbono orgánico, alto contenido de calcio, muy alto en magnesio y potasio intercambiable y altos en fósforo aprovechable. La escasa y deficiente distribución de las lluvias, el relieve moderada y fuertemente quebrado, la erosión en grado moderado y los afloramientos rocosos, constituyen las principales limitantes. En la actualidad se encuentra en cultivos como maíz, plátano, frijol y algunos sectores en ganadería extensiva en pastos de pastoreo sin ningún tipo de manejo, ni prácticas de conservación, afectando y provocado los actuales problemas de erosión.

Presentan baja aptitud para cultivos y pastos. Sin embargo, el implementar algunas prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos que aminoren y recuperen los estragos provocados por la erosión, como son el establecimiento de barreras vivas con plantas como la piña y el limoncillo, barreras muertas, manejo de las aguas de escorrentía, la aplicación de riego, e introducir especies de pastos mejorados resistentes a la sequía.

Se pueden utilizar cultivos de ciclo corto como maíz, tomate, frijol, con período vegetativo menor de tres meses; se los recomienda sembrar aprovechando los dos meses de lluvia en el primero y segundo semestre, con las respectivas prácticas de manejo. Este tipo de agricultura de temporal es muy incierta y riesgosa; igualmente requiere de prácticas intensivas de conservación.

En las áreas dedicadas a pastoreo es conveniente suspender esta actividad, sacar el ganado por un tiempo y dejar que los pastos se recuperen, además se debe evitar el sobrepastoreo y la sobrecarga de animales.

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 y el acueducto regional "El Pedregal", que abastece las veredas Inantas, del municipio de Yacuanquer, El Obraje, municipio de Tangua y el Corregimiento de El Pedregal, municipio de Imués, 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 Inantas cuenta con la Escuela Rural Mixta Inantas Alto, y con El Centro Educativo María Auxiliadora. Los servicios de salud y la asistencia técnica,

AVALUO RUPA-4-0245

6

administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Yacuanquer. ✓

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 y hacia la vereda por la vía interveredal que comunica las veredas Tasnaque, Mohechiza, Taindalá y se comunica con la carretera circunvalar al Galeras en el punto denominado Cuatro Esquinas. ✓

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 realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre la cabecera del municipio de Yacuanquer y la ciudad de Pasto, realizado por la empresa Transportes Especiales. 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

Según el Acuerdo No. 22 de noviembre 11 de 2015, expedido por el Concejo Municipal de Yacuanquer y certificación de Uso de Suelo emitido por el Secretario de Planeación Municipal, establece que el predio con N° predial 528850001000000060124000000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de Yacuanquer (N) área Rural, se establece que el predio tiene el siguiente uso del suelo:

CLASIFICACION: Protección; Áreas de conservación y protección ambiental, Suelos de clase VII y VIII

USO PRINCIPAL: Protección y conservación ambiental

USO COMPLEMENTARIO: Revegetalización y regeneración natural, Restauración ambiental, Agroforestal, Educación Ambiental, Infraestructura asociada a redes de servicios públicos y de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (claridad de agua, suelo, aire) y amenazas y riesgos, Conservación flora y fauna, Forestal Protector, Rehabilitación ecológica.

USO RESTRINGIDO: Turismo, Recreación pasiva, Equipamiento ligado a la protección de las áreas de protección, Uso forestal, Investigación biológica y ecológica.

USO PROHIBIDO: Uso agrícola, Uso pecuario, Uso Minero, Agroindustria, Urbano-centros poblados, Producción agropecuaria tradicional no mecanizada y sostenible, Vivienda unifamiliar rural aislada preexistente, Silvopastoril, Vivienda campestre.

AVALUO RUPA-4-0245

7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLEO PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Inantas; iniciando en la abscisa K5+976,52 y terminando con la abscisa K6+019,53 sobre la vía Panamericana, margen izquierda, sector Pedregal - Tangua. ✓

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

Área total del terreno: 3.200,00 m² ✓

Área requerida: 377,54 m² ✓

Área remanente: 0,00 m²

Área sobrante: 2.822,46 m² ✓

Área Total requerida: 977,54 m² ✓

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

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Escritura Pública No. 377 del 10 de febrero de 1994 de la Notaría Tercera de Pasto y son los siguientes:

CABECERA, Con propiedades de Alicia de Burbano; Por el LADO IZQUIERDO, con propiedades de Delfina Guerrero; por el LADO DERECHO, con propiedades Nery Guerrero, y POR EL PIE, Con carretera al medio. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha Predial No. RUPA-4-0245 y son los siguientes:

Norte: En longitud de 0,00 m con lindero puntual (1) ✓

Sur: En longitud de 26,41 m con Luis Rodrigo Patiño Mora (2-3) ✓

Oriente: En longitud de 44,17 m con la Vía Panamericana (1-2) ✓

Occidente: En longitud de 52,20 m con Nivia Maria Jiménez de Herrera (3-1). ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es la Vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto regional, energía eléctrica, telefonía móvil; el servicio de alcantarillado se reemplaza por pozo séptico en tierra.



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-4-0245

8

6.6. UNIDADES FISIográfICAS

UNIDAD FISIográfica	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	Mixta ✓	Agropecuario ✓	Protección y conservación ambiental ✓

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:

No Aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cantidad	Unidad
	Plata de Fique	50	und

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.

AVALUO RUPA-4-0245

9

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 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.

AVALUO RUPA-4-0245

10

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

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:

V.A. = 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.



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 4 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	AREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Lote-rural	500 metros antes del Peaje	\$ 80.000.000	6.700,00	N.A.	500 metros antes del peaje tangua margen izquierda Pasto-Pedregal	Aviso	3176582076
2	LOTE	TANGUA	\$ 700.000.000,00	50.000,00	N.A.	5 Km antes de Tangua	olx.com.co	
3	LOTE	CEBADAL	\$ 100.000.000,00	5.000,00	N.A.	SIN	MIGUEL ANGEL PORTILLA	3117597186
4	LOTE	GUAPUSCAL BAJO	\$ 15.000.000,00	1.000,00	N.A.	SIN	CARLOS VELEZ	3113390198



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-4-0245

12

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
1	500 metros antes del Peaje	\$ 80.000.000	0%	\$ 80.000.000	6.700,00	\$ 11.940,30	sin	\$ 0	500 metros antes del peaje tangua margen izquierda Pasto-Pedregal	Aviso
2	TANGUA	\$ 700.000.000,00	7%	\$ 651.000.000	50.000,00	\$ 13.020,00	sin	\$ 0	5 Km antes de Tangua	olx.com.co
4	GUAPUSCAL BAJO	\$ 15.000.000,00	15%	\$ 12.750.000	1.000,00	\$ 12.750,00	sin	\$ 0	SIN	CARLOS VELEZ

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

No Aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	500 metros antes del Peaje	\$ 11.940,30
2	TANGUA	\$ 13.020,00
4	GUAPUSCAL BAJO	\$ 12.750,00
PROMEDIO		\$ 12.570,10
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 561,88
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,47%
LIMITE SUPERIOR		\$ 13.131,98
LIMITE INFERIOR		\$ 12.008,22

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 un valor cercano al **Promedio** obtenido en la encuesta equivalente a **DOCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$12.500,00)** por metro cuadrado.

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0245

13

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:

No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTOYCORVINNI)

No Aplica.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DEREPOSICIÓN

No Aplica.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTOYCORVINNI)

No Aplica.

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Plata de fique	50	UND	Produccion	Tipo A	\$ 29.000,00	\$ 1.450.000,00
						\$ 1.450.000,00 ✓

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, al sur del municipio de Yacuanquer en la vereda Inantas, sobre la vía Panamericana Ipiales - Pasto a la altura del kilómetro 32, medidos desde Ipiales, además, con acceso a la cabecera por la vía



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-4-0245

14

- veredal afirmada que conduce a las veredas Tasnaque, Taindalá y Mohechiza y termina en la carretera circunvalar al Galeras. ✓
- Es un predio rural ubicado sobre un corredor vial nacional, presenta una topografía con taludes sobre la vía superiores al 50%, lo que dificulta el aprovechamiento del suelo, las viviendas se desarrollan en la parte ondulada que principalmente se encuentra retirados 1km del eje vial. ✓
 - Al momento de la vista al predio se observaron en pequeña escala actividades pecuarias como la ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores.
 - Debido a su ubicación sobre la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público. ✓
 - Por encontrarse colindando con la vía Panamericana, pero con un talud de más del 60% de pendiente y una altura de más de 15,00 metros, no puede aprovecharse al máximo su ubicación. ✓
 - Según el EOT de Yacuanquer el predio tiene uso de suelo principal de CONSERVACION AMBIENTAL, lo cual limita las demás probables actividades que se puedan desarrollar. ✓
 - El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto regional y energía eléctrica y los servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos se encuentran relativamente cerca, tanto en las veredas Tasnaque y Mohechiza como en la cabecera municipal de Yacuanquer; igualmente por encontrarse cerca, puede utilizar también los servicios comunales que ofrece el municipio de Tangua. ✓
 - 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

- Es un predio rural ubicado sobre un corredor vial nacional, presenta una topografía con taludes sobre vía superiores al 50%, lo que dificulta el aprovechamiento del suelo, las viviendas se desarrollan en la parte ondulada que principalmente se encuentra retirados 1km del eje vial. ✓
- El uso residencial se desarrolla en la parte ondulada de la zona que principalmente se encuentra retirados 1km del eje vial. ✓
- El predio se ubica sobre la vía Panamericana, margen izquierda sentido Pedregal-Pasto, cuenta con una topografía que no facilita el valor agregado de la cercanía y colindancia con una vía de primer orden. ✓
- Cuenta con servicio de agua de acueducto regional y energía eléctrica.
- El uso principal de predio según el EOT es de PROTECCION Y CONSERVACION, actualmente se encuentra con pastos naturales, no se observa explotación. ✓
- Se encuentra equidistante entre las ciudades de Pasto e Ipiales, principales centros de consumo y mercadeo, aproximadamente a 32 kilómetros por la vía

AVALUO RUPA-4-0245

15

- Panamericana, de primer orden, pavimentado y en buen estado de conservación y mantenimiento.
- Se puede llegar igualmente por la vía interveredal que comunica el sector desde el sitio conocido como El Placer, con la carretera circunvalar al Galeras en el sitio conocido como Cuatro Esquinas.

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	377,54	\$ 12.500,00	\$ 4.719.250,00
ESPECIES VEGETALES				
Especies	Gl	1,00	\$ 1.450.000,00	\$ 1.450.000,00
VALOR TOTAL				\$ 6.169.250,00

SON: SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$6.169.250, 00).

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 esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



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-4-0245

16

- 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:

Top. JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO
Ing. LUIS ALBERTO MENESES M.

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

R.A.A. AVAL - 87452354
R.A.A. AVAL - 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; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

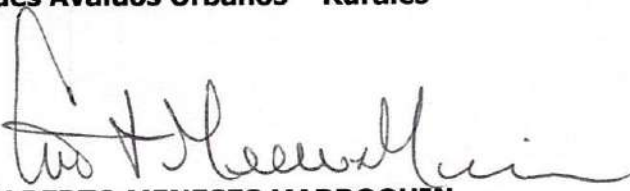


AVALUO RUPA-4-0245

17

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE


Top. JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. AVAL - 87452354
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales


ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. AVAL – 12950353
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección


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


LONJA DE PROPIEDAD RAIZ 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 – Infraestructura Maquinaria y Equipo
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



AVALUO RUPA-4-0245

18

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan
Informe fotográfico
Ficha predial y plano
Acta de aprobación de Comité Técnico.

AVALUO RUPA-4-0245

1

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.

AVALUO RUPA-4-0245

2

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 toques 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.



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-4-0245

3

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.

AVALUO RUPA-4-0245

4

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	\$ -
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 Adecuación de áreas remanentes	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ -

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

NOTA 3: El municipio de Yacuanquer, no 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



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-4-0245

5

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$6.169.250,00 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$6.169.250,00 ✓✓
SON: SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$6.169.250, 00).	

Jose Luis Montero

TOP. JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO

Luis Alberto Meneses

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

Cesar A. Vallejo Franco

Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL

Orlando Caicedo Rueda

ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

J.D.



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-4-0245

6

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 adquirente 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.

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

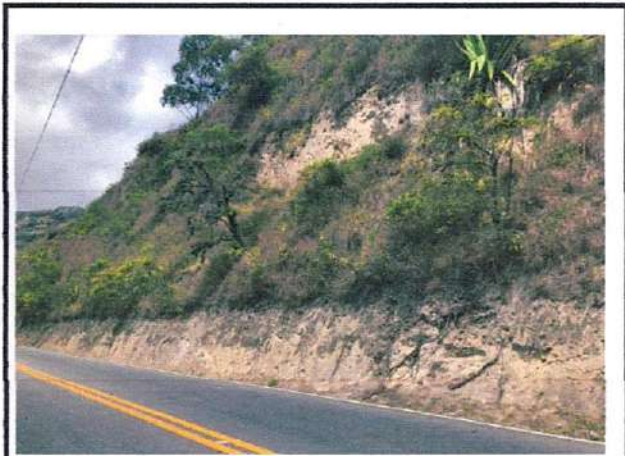
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



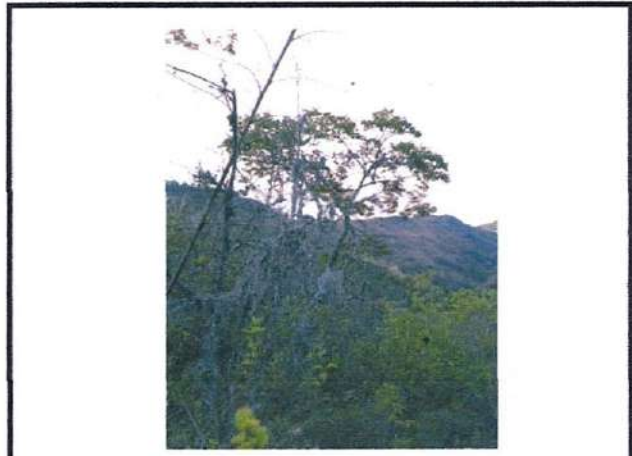
FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0245**



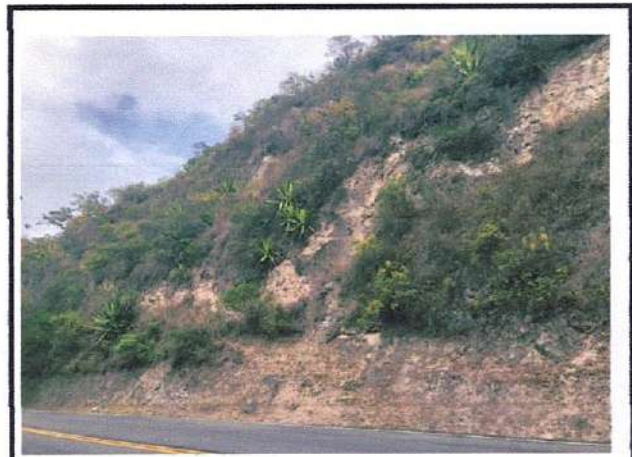
VISTA GENERAL DEL PREDIO



ESPECIES

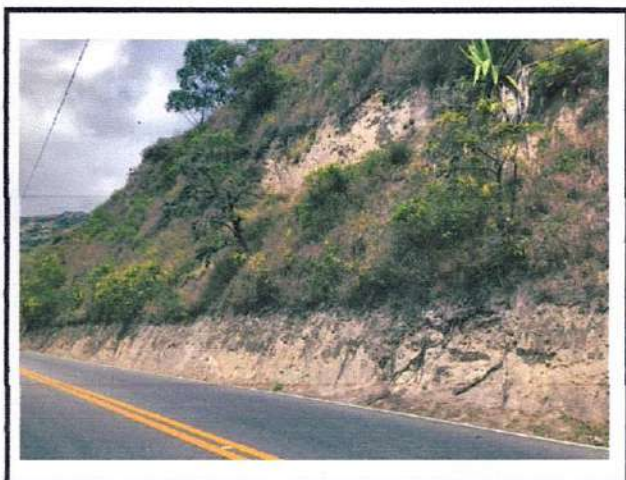


VISTA GENERAL DEL PREDIO

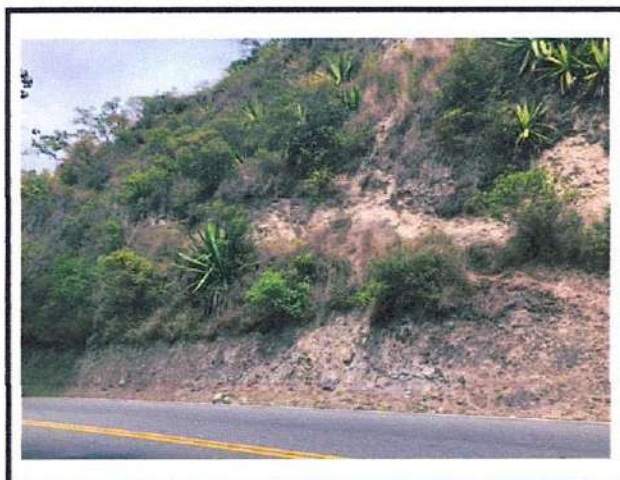


VISTA GENERAL DEL PREDIO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0245**



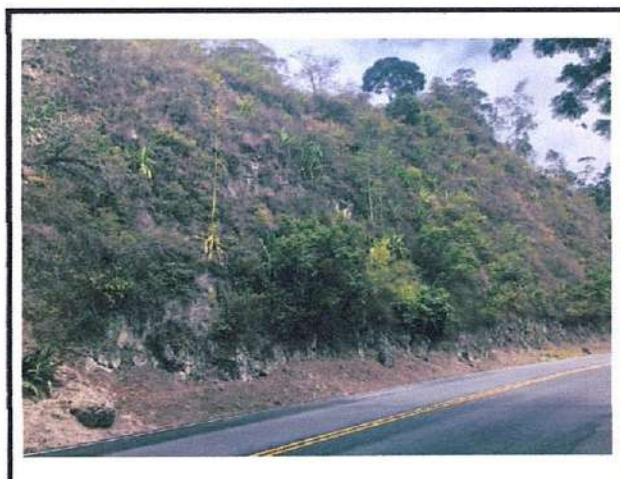
VIA PREDIO PANAMERICANA



VIA PREDIO PANAMERICANA



VISTA GENERAL DEL PREDIO

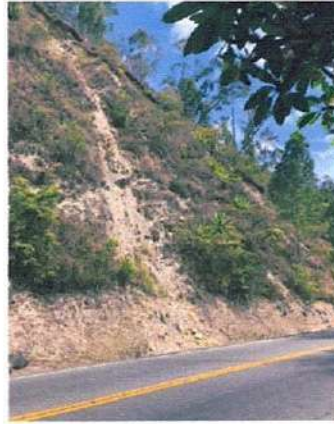


VISTA GENERAL DEL PREDIO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0245**



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECAECENCIA		
	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	\$ 20,700.00
ALISO - CERREZO	\$ 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)	\$ 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	\$ 1,950.00	\$ 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
ACEBO	\$ 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
ALCARRARO (A)	\$ 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
AVARILLO	\$ 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
AVARUCARIA	\$ 31,500.00	\$ 18,900.00	\$ 9,450.00	\$ 105,000.00	\$ 63,000.00	\$ 31,500.00	\$ 52,500.00	\$ 31,500.00	\$ 15,750.00
ARBOL DE TE	\$ 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
ARBOL FLOR DE MORADO	\$ 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
ARRAYAN - MURTO	\$ 41,700.00	\$ 25,000.00	\$ 12,500.00	\$ 139,000.00	\$ 83,400.00	\$ 41,700.00	\$ 69,500.00	\$ 41,700.00	\$ 20,850.00
BALSO, BALSO BOBO	\$ 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
CEDRILLO	\$ 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
CEDRO	\$ 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 ENANO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ENCINO - ENCINA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
EUCALIPTO (ARBOL)	\$ 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 (ARBUSTO)	\$ 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
PENCA A FIQUE - CABUYA (O) - CABUYA	\$ 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
GUAYLANDAY	\$ 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
GUAYACAN	\$ 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
JACORANDA	\$ 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
JUNCO - JUNCO (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 - JUNCO	\$ 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
NEFEM - NIM	\$ 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
NOGAL (CAFETERO)	\$ 64,800.00	\$ 38,900.00	\$ 19,450.00	\$ 216,000.00	\$ 129,600.00	\$ 64,800.00	\$ 108,000.00	\$ 64,800.00	\$ 32,400.00
PALMA	\$ 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)	\$ 660.00	\$ 396.00	\$ 198.00	\$ 2,200.00	\$ 1,320.00	\$ 660.00	\$ 1,100.00	\$ 660.00	\$ 330.00
PALO 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
PANDALO (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
PENCA (MEXICANA)	\$ 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
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES - RADIATA)	\$ 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
PINO JAPONES	\$ 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
PINO - (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 LIMON	\$ 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
ROSO	\$ 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
SAUCE	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
URAPAN	\$ 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	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,250.00	\$ 5,550.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
EUCALIPTO - ALISO - CHILCA 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	\$ 8,150.00	\$ 4,900.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,200.00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2)	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2) 1 arbol cada 2 m2	\$ 9,048.00	\$ 5,429.00	\$ 2,714.00	\$ 30,160.00	\$ 18,096.00	\$ 9,048.00	\$ 15,080.00	\$ 9,048.00	\$ 4,524.00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y ALISO (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
BOSQUE DE EUCALIPTO PINO Y CIPRES (M2)	\$ 6,339.00	\$ 3,803.00	\$ 1,902.00	\$ 21,130.00	\$ 12,678.00	\$ 6,339.00	\$ 10,565.00	\$ 6,339.00	\$ 3,170.00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y PINO (M2)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,250.00	\$ 5,550.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00

Jim G...

Rupa 4- 0245

1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0536 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 03 de marzo del 2.019
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADO

TOP. JOSE LUIS MONTERO M.
ING. LUIS ALBERTO MENESES M.

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 Ing. AYDA MARGARITA MUÑOZ.

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 2 ponentes.
2. Presentación avalúo:
El Top. JOSE LUIS MONTERO M. y el ING. LUIS A. MENESES, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 4 – 0245, denominado Trapiche Rayado, ubicado en la Vereda Inantas – Municipio de Yacuanquer - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 4 - 0245	YACUANQUER	527780001000000060124000000000 240-116687

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

Rupa 4- 0245

2

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	377,54	\$ 12.500,00	\$ 4.719.250,00
ESPECIES VEGETALES				
Especies	Gl	1,00	\$ 1.450.000,00	\$ 1.450.000,00
VALOR TOTAL				\$ 6.169.250,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$6.169.250,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$6.169.250,00
SON: SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$6.169.250, 00).	

Jose Luis Montero M.
TOP. JOSE LUIS MONTERO M.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. AVAL - 87452354

Luis Alberto Meneses M.
ING. LUIS ALBERTO MENESES M.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. AVAL -12950353

COMITÉ AVALUOS

Cesar Augusto Vallejo Franco
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
R.A.A. No. AVAL 98383321

Orlando Caicedo Rueda
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. No. AVAL 12960418

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

Ayda Margarita Muñoz
AYDA MARGARITA MUÑOZ
R.A.A. No. AVAL 30707606

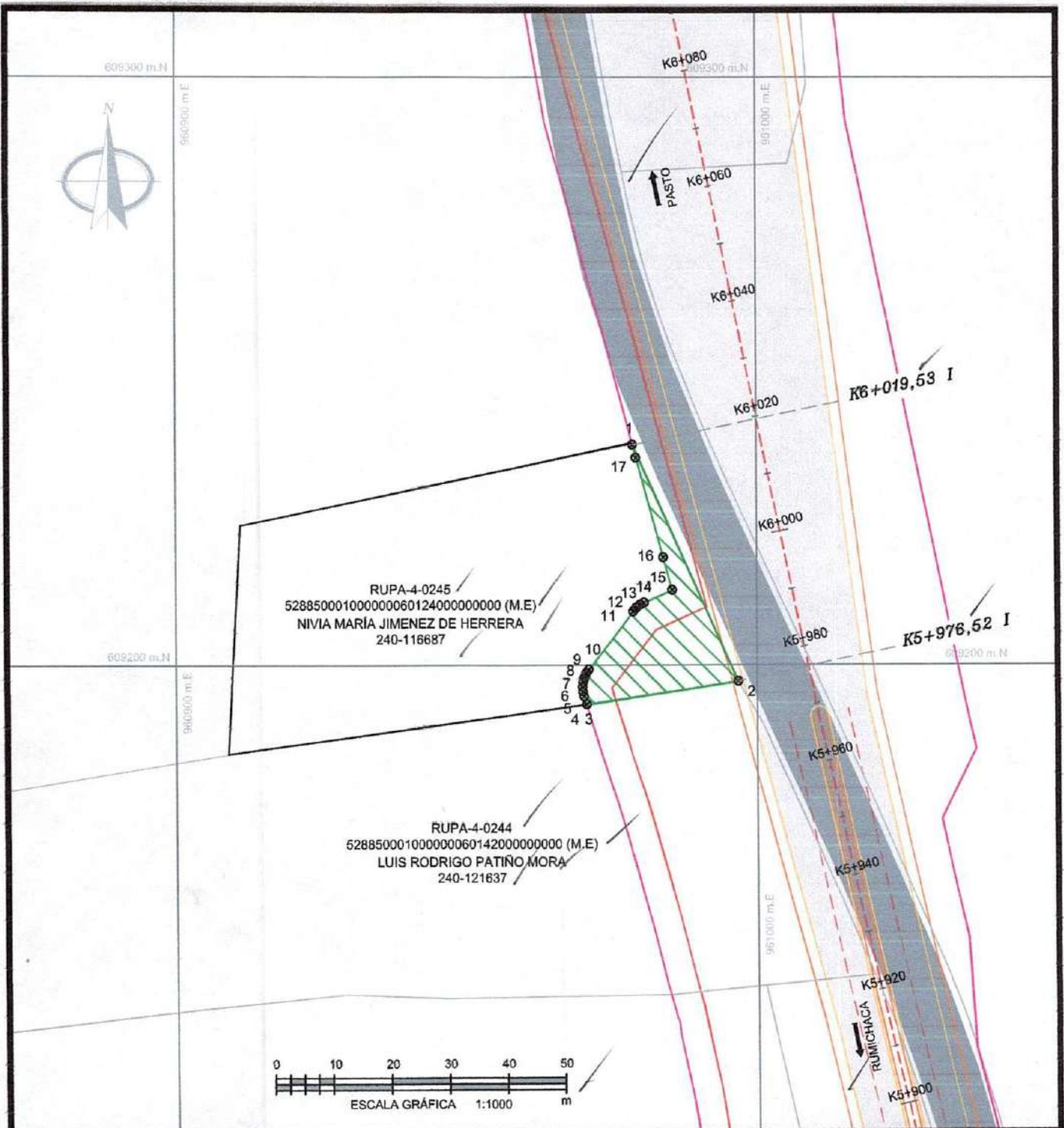
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCS-P-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	
FORMATO	FICHA PREDIAL	
VERSIÓN 001		FECHA 30/12/2016

PROYECTO DE CONCESIÓN CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL PEDREGAL - TANGUA	4
CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015	SECTOR O TRAMO RUPA-4-0245	
PREDIO No.: Km 5 + 976,52 Km 6 + 019,53	MARGEN LONGITUD EFECTIVA 30,712,154	<input checked="" type="checkbox"/> Izquierda <input type="checkbox"/> Derecha 0,00
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL	CEDULA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA 240-116687 CEDULA CATASTRAL 5286500010000000012400000000 (M.E.)
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO NIVIA MARIA JIMENEZ DE HERRERA	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL	COLINDANTES LINDERO PUNTUAL (1) LUIS RODRIGO PATINO MOIRA (2-3) VIA PANAMERICANA (1-2) NIVIA MARIA JIMENEZ DE HERRERA (3-1)
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD 0,00 25,43 44,17 52,20
Predio requerido para:	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROPECUARIO Milca	UNIDAD

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES DENTRO DEL AREA REQUERIDA		
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES ANEXAS DENTRO DEL AREA REQUERIDA		

AREA TOTAL TERRENO 3.200,00 m ² AREA REQUERIDA 377,54 m ² AREA REMANENTE 0,00 m ² AREA SOBRANTE 2.822,46 m ² AREA TOTAL REQUERIDA 377,54 m ²	Observaciones:
---	-------------------------------

FECHA DE ELABORACIÓN: ENERO DE 2016	
Elaboró: JULIAN GUSTAVO TASCO MUÑOZ - M.P.# 4137782017-1065327929	
Revisó y Aprobó: CONCESSIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. 5220282158 N.R.N.	HMV Consultoría



PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISION: ENERO DE 2019		CONVENCIONES	
		PROPIETARIO: NIVIA MARÍA JIMENEZ DE HERRERA		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: CONSORCIO SH		FECHA ELAB.: ENERO DE 2019		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4	
CUADRO DE ÁREAS		ESCALA: 1:1000		No. CATASTRAL: 528850001000000060124000000000 (M.E)	
ÁREA REQUERIDA: 377.54 m²	ÁREA TOTAL: 3.200,00 m²	ÁREA CONST: 00,00 m²	ÁREA REMANENTE: 00,00 m²	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: YACUANQUER-NARIÑO	FICHA GRÁFICA No. RUPA-4-0245 NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0245.dwg

J.D.

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	609237.54	960978.69	44.17 ✓
2	609197.23	960996.74	
3	609193.28	960970.62	26.41 ✓
4	609194.65	960970.19	1.44 ✓
5	609195.44	960970.01	0.80 ✓
6	609196.24	960969.96	0.80 ✓
7	609197.04	960970.04	0.80 ✓
8	609197.82	960970.24	0.80 ✓
9	609198.55	960970.57	0.80 ✓
10	609199.22	960971.01	12.50 ✓
11	609209.09	960978.68	0.82 ✓
12	609209.69	960979.23	0.82 ✓
13	609210.20	960979.88	0.82 ✓
14	609210.59	960980.59	5.29 ✓
15	609212.74	960985.42	5.78 ✓
16	609218.32	960983.91	17.61 ✓
17	609235.31	960979.29	2.31 ✓
1	609237.54	960978.69	
ÁREA REQUERIDA (m²):			377.54 ✓

PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISION: ENERO DE 2019		CONVENCIONES			
				CARRIL VÍA PROYECTADA	LINEA DE COMPRA		
		PROPIETARIO: NIVIA MARÍA JIMENEZ DE HERRERA		EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA		
DISEÑO Y CALCULO:		FECHA ELAB.: ENERO DE 2019		EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		
CUADRO DE AREAS		ESCALA: N/A		BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE		
AREA REQUERIDA: 377.54 m²	AREA TOTAL: 3.200,00 m²	AREA CONST: 00,00 m²	AREA REMANENTE: 00,00 m²	CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		
TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4		No. CATASTRAL: 528850001000000060124000000000 (M.E)		CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL		
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: YACUANQUER-NARIÑO		FICHA GRAFICA No. RUPA-4-0245		LINEA DE CHAFLANES	CERCA		
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0245.dwg		CUERPOS DE AGUA	LINDERO		
CULTIVOS		NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0245.dwg		CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS		

5