

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

AVISO No. 554 de fecha dos (02) de junio de 2023.

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 ocho (08) de marzo del 2023, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1977-01-23**, dirigido al señor **ROGERIO EFRAIN ROSERO SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.307.556, titular inscrito en falsa tradición del predio identificado con la **RUPA-3-0301-A**, en razón de la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, requerida para el Proyecto vial **RUMICHACA – PASTO**, cuyo contenido se transcribe a continuación:



DP-OFC-1977-01-23

CCO, Sector El Porvenir, Municipio de Iles, 8 de marzo de 2023.

Señor:

ROGERIO EFRAIN ROSERO SANCHEZ.

(Titular inscrito en falsa tradición).

Predio denominado "PLANTO" y/o "CHUR".

Vereda Pilcuán, 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 "PLANTO" y/o "CHUR", ubicado en la Vereda Pilcuán, Municipio de Imués, Departamento de Nariño; identificado con Cédula Catastral No. 5235400000000016015400000000, Matrícula Inmobiliaria No. 254-4057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño). RUPA-3-0301-A.

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

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

DP-OFC-1977-01-23

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 del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-3-0301-A** (se anexa copia), de **CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES COMA SETENTA METROS CUADRADOS (433,70 m²)**, junto con los cultivos y especies descritas en la ficha predial aludida. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las siguientes abscisas: Inicial **K 44+378,84 D** y Final **K 44+389,25 D** (longitud efectiva 10,41); Inicial **K 44+411,86 D** y Final **K 44+413,90 D** (longitud efectiva 2,04) de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor total de la presente Oferta Formal de Compra es la suma **DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.961.900,00)**, discriminado en el informe de avalúo **RUPA-3-0301-A**.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI** a través de la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9a de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha doce (12) de julio de 2022, elaborado por la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor para la **RUPA-3-0301-A**.

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 **treinta (30) 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 el/los propietario (s) o poseedor(es) 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 los mismos.



www.uniondelsur.co

• facebook.com/viauniondelsur
• viauniondelsur
• Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

• facebook.com/viauniondelsur
• viauniondelsur
• Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

DP-OFC-1977-01-23

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 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 las exenciones tributarias contempladas 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 podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, ubicada en el Centro de Control de Operaciones, Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, Ruta Nacional 2501, PR 38+500 o contactar a nuestra profesional del Área Jurídica Predial **MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS** en el teléfono 3116169460 o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica y Plano Predial de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, Portafolio Inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**JORGE LIBARDO
DUARTE
BALLESTEROS**

Firmado digitalmente por JORGE
LIBARDO DUARTE BALLESTEROS
Fecha: 2023.03.07 16:59:01 -05'00'

JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS.
Representante Legal.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Aprobó: A. Cerón.
Proyectó: C. Cisneros.



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



VIGILADO
SuperTransporte

Que el día viernes (26) de mayo de 2023, se publicó el oficio de citación No. **DP-CIT-1977-01-23** de fecha ocho (08) de marzo del 2023, dirigido al señor **ROGERIO EFRAIN ROSERO SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.307.556, titular inscrito en falsa tradición del predio identificado con la **RUPA-3-0301-A** para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1977-01-23**.

Que, a la presente fecha, se logró la comparecencia del señor **ROGERIO EFRAIN ROSERO**, a quien se notificó personalmente la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **DP-OFC-1977-01-23**. No obstante, dado que el predio adolece de falsa tradición, ante el desconocimiento de información adicional de ubicación de cualquier persona indeterminada, que pueda tener algún interés en el inmueble, de conformidad con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1977-01-23** de fecha ocho (08) de marzo del 2023 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 el Centro de Control y Operaciones, CCO PR 38+500 (km 38.5 Rumichaca – Pasto) Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL 08 (02) de junio de 2023 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL ocho (08) de junio de 2023 A LAS 6:00 P.M


JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS
Representante Legal
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.

Anexo: Ficha Predial y Plano de Afectación Predial, Informe del Avalúo.
Aprobó: J. Sanabria.
Revisó: C. Cabeza.
Proyectó: C. Cisneros.



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

OFICINA PRINCIPAL

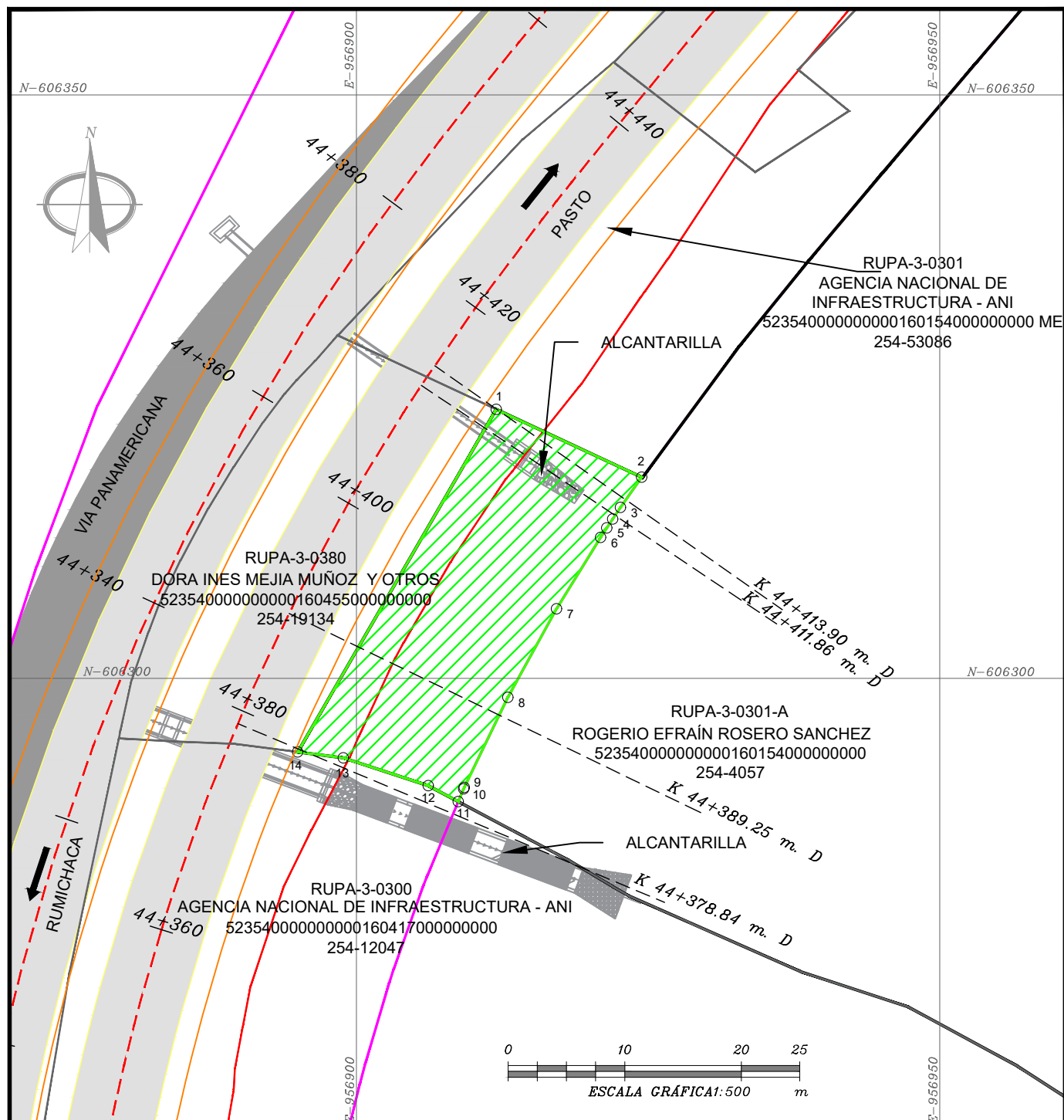
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

[illegible]

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
	RUMICHACA - PASTO	RUPA-3-0301-A
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

ÁREA	MARGEN	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
ÁREA REQUERIDA	DERECHA	K44+378,84	K44+389,25	10,41
		K44+411,86	K44+413,90	2,04
Longitud Efectiva Total				12,45

UD



PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION:

MAYO DE 2022



DISEÑO Y CALCULO:

CONSORCIO
SH

PROPIETARIO:

ROGERIO EFRAÍN ROSERO SANCHEZ

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
433,70 m ²	29.141,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.:

MAYO DE 2022

ESCALA:

1:500

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

IMUES-NARIÑO

No. CATASTRAL

52354000000000001601540000000000

FICHA GRÁFICA No.

RUPA-3-0301-A

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-3-0301-A.dwg

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	606323.06	956911.99	13.75
2	606317.24	956924.45	
3	606314.65	956922.63	3.17
4	606313.65	956921.96	1.20
5	606312.89	956921.46	0.91
6	606312.08	956920.93	0.97
7	606305.97	956917.15	7.18
8	606298.38	956912.98	8.66
9	606290.66	956909.24	8.57
10	606290.54	956909.19	0.14
11	606289.44	956908.73	1.19
12	606290.81	956906.15	2.92
13	606293.19	956898.88	7.66
14	606293.70	956894.96	3.95
1	606323.06	956911.99	33.94
AREA REQUERIDA (m2):			433.70

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION:

MAYO DE 2022



DISEÑO Y CALCULO:



PROPIETARIO:

ROGERIO EFRAÍN ROSERO SANCHEZ

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA		LÍNEA 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	
LÍNEA DE CHAFLANES		CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		LINDERO	
CUERPOS DE AGUA		CULTIVOS	

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
433,70 m2	29.141,30 m2	0,00 m2	0,00 m2

FECHA ELAB.:
MAYO DE 2022ESCALA:
N/A

TRAMO:
UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
IMUES-NARIÑO

No. CATASTRAL
523540000000000160154000000000

FICHA GRAFICA No. RUPA-3-0301-A NOMBRE ARCHIVO:
RUPA-3-0301-A.dwg

5



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO
N° RADICACIÓN: LAC 113-2021
PROPIETARIO: ROGERIO EFRAIN ROSERO SANCHEZ
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
DEPARTAMENTO DE NARIÑO
MUNICIPIO DE IMUES
VEREDA: PILCUAN
DIRECCION: PLANTO
PREDIO RUPA-3-0301-A**

PASTO, JULIO DE 2022

JD

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Fecha de solicitud
 - 1.4. Tipo de avalúo.
 - 1.5. Marco Normativo.
 - 1.6. Dirección del inmueble.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Municipio.
 - 1.9. Departamento.
 - 1.10. Abscisado de área Requerida.
 - 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.12. Uso Por Norma.
 - 1.13. Información Catastral.
 - 1.14. Fecha visita al predio.
 - 1.15. Fecha del informe de avalúo.
 - 1.16. Avaluador Comisionado
- 2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS**
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Generalidades
 - 4.2. Delimitación
 - 4.3. Actividades predominantes
 - 4.4. Clasificación del suelo
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Características Climáticas
 - 4.7. Condiciones agrologicas
 - 4.8. Servicios Públicos
 - 4.9. Servicios Comunes
 - 4.10. Vías de acceso al sector
- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación

JD

- 6.2. Área del predio
- 6.3. Linderos
- 6.4. Linderos del área requerida
- 6.5. Vías de acceso al predio
- 6.6. Servicios públicos
- 6.7. Forma Geométrica
- 6.8. Unidades Fisiográficas
- 6.9. Explotación actual del inmueble
- 6.10. Construcciones
- 6.11. Especificaciones
- 6.12. Construcciones Anexas
- 6.13. Cultivos y especies

7. METODOLOGIA VALUATORIA

- 7.1 Para el terreno
- 7.2 Cultivos o elementos permanentes
- 7.3 Para las construcciones

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. RESULTADO DE AVALÚO

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

14. DOCUMENTOS ANEXOS

JD

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Rural
1.3 FECHA DE SOLICITUD	22/07/2021
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Planto
1.7 VEREDA O BARRIO	Pilcuán
1.8 MUNICIPIO	Imues
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño
1.10 ABSCISAS	AREA REQUERIDA 1 Inicial: Km 44+378.84 Final: Km 44+389.25 MARGEN DERECHA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 10.41 METROS AREA REQUERIDA 2 Inicial: Km 44+411.86 Final: Km 44+413.90 MARGEN DERECHA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 2.04 METROS
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Residencial
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués. Documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el CAPITULO VII, se establece para el predio identificado con No. predial 523540000000000160154000000000 como usos de suelo propuestos, lo siguiente: SECTOR: Rural USO PRINCIPAL: Agrícola Tradicional USOS COMPATIBLES: Agroforestal y agrosilvopastoril USOS RESTRINGIDOS: Forestal, Pastoreo Extensivo USOS PROHIBIDOS: Minería

JD

1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	5235400000000000160154000000000
Área de terreno	2 Ha 9.575,00m ²
Área de construcción	254,00 m ²
Avalúo catastral (2022)	\$ 24.033.000
1.14 FECHA DE LA VISITA	28 de junio de 2022
1.15 FECHA DEL INFORME	12 de julio de 2022
1.16 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS	
2.1. FICHA PREDIAL	
2.2. PLANO DE AFECTACIÓN	
2.3. ESTUDIO DE TITULOS	
2.4. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	
2.5. FMI 254-4057	
2.6. ESCRITURA PÚBLICA No. 1665 DEL 23 DE ABRIL DEL 2009 NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO NOTARIAL DE PASTO	

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. PROPIETARIO	Rogelio Efraín Rosero Sánchez
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 1665 Del 23 De abril Del 2009 Notaria Cuarta Del Círculo Notarial De Pasto
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA	254-4057
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	Remitirse al numeral V del estudio de títulos RUPA-3-0301-A

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1. GENERALIDADES	Sector con influencia de vía intermunicipal, se ubica al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, con uso actual de suelo mixto, Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.
4.2. DELIMITACIÓN	Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera: NORTE: Corregimiento del Pedregal. SUR: Cabecera municipal de Iles ORIENTE: Municipio de Funes OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.

JD

4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
4.5. TOPOGRAFÍA	El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guátara.
4.6. CARÁCTERISTICAS CLIMATICAS	Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.
4.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS	Asociación Pilcuán (PI) Fase Plcd, Plde, Plde2, Ple2 Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de colores pardos muy oscuros y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación. Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva. Asociación Funes (FF) FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen Fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas o están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a

JD

	moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería. Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta Asociación Guáitara (GS) FASE GSf3 Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas alglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas. Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano. Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo Clase III Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc. Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes
--	---

JD

	inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad. En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán. Clase IV Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección de la clase de cultivos o requieren un manejo cuidadoso, o ambos a la vez. Pueden ser o usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc. El uso de cultivos agronómicos viene limitado por uno o más de los efectos de características permanentes tales como: pendiente muy pronunciada, susceptibilidad severa a la erosión por agua o viento, severos efectos de erosiones pasadas, suelos superficiales de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, frecuentes inundaciones, humedad excesiva, salinidad o alcalinidad. Los suelos de esta clase cubren una extensión de 2446,08 ha, que representan el 29,12% del total del territorio de Iles, y se encuentra en las siguientes veredas: El Común, San Francisco, Urbano, Tablón Bajo, San Antonio, El Mirador, El Rosario Occidente, Bolívar, Villa Nueva, Loma de Argote, Iscuazán, Yarqui, Tablón Alto, La Esperanza, El Porvenir, Loma Alta, Capulí. FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.
4.8. SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.9. SERVICIOS COMUNALES	La Vereda Pilcuán cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués.
4.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR	La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación. El servicio público de transporte a nivel de rutas

JD

	intermunicipales e Inter-veredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Imués y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel Inter-veredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués. Documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el CAPITULO VII, se establece para el predio identificado con No. predial 52354000000000001601540000000000 como usos de suelo propuestos, lo siguiente:	
SECTOR: Rural USO PRINCIPAL: Agrícola Tradicional USOS COMPATIBLES: Agroforestal y agrosilvopastoril USOS RESTRINGIDOS: Forestal, Pastoreo Extensivo USOS PROHIBIDOS: Minería	
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
6.1 UBICACIÓN	El predio de dirección Planto, se encuentra en la vereda Pilcuán en el municipio Imués-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así: AREA REQUERIDA 1 Inicial: Km 44+378.84 Final: Km 44+389.25 MARGEN DERECHA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 10.41 METROS AREA REQUERIDA 2 Inicial: Km 44+411.86 Final: Km 44+413.90 MARGEN DERECHA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 2.04 METROS
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 29.575,00 m ² Área Requerida: 433,70 m ² Área Sobrante: 29.141,30 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Total Requerida: 433,70 m ²
6.3 LINDEROS GENERALES	Son los contenidos en la Escritura Pública No. 1665 del 23 de abril del 2009 de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de

JD

	Pasto, así: <i>“Por el PIE, con el río Guaitara; Por el costado DERECHO, subiendo, con terrenos de JAIME CASTILLO y terrenos de SEGUNDO CEBALLOS; costado IZQUIERDO, subiendo, con terrenos de PEDRO MOCONDINO y terrenos de GILDARDO BOLAÑOS; Por el SUR, en dirección a la carretera Panamericana donde se encuentra otro bordo llamado Sotarrosa y a un cimientito de piedra que cierra la carretera Panamericana, por este lado limita con los terrenos de PEDRO LUCANO, la carretera Panamericana por medio a dar a las aguas que bajan del Zanjón la Culebra aguas abajo por medio.”</i>				
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA <u>FUENTE:</u> Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-3-0301-A	AREA REQUERIDA Norte: En longitud de 13.75 m con Agencia Nacional de Infraestructura (1-2) Sur: En longitud de 14.52 m con Agencia Nacional de Infraestructura (11-14) Oriente: En longitud de 31.99 m con Rogerio Efraín Rosero Sánchez (2-11) Occidente: En longitud de 33.94 m con Dora Inés Mejía Muñoz y Otros (14-1)				
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por vía nacional Panamericana en buen estado de conservación la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.				
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Acueducto veredal, energía eléctrica.				
6.7 FORMA GEOMETRICA	Irregular				
6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Clasificación del suelo	Uso Normativo	Uso actual
	1	8-25%	Rural	Agrícola Tradicional	Residencial
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO	Residencial				
6.10 CONSTRUCCIONES	El predio objeto de avalúo no presenta construcciones principales				
6.11 ESPECIFICACIONES	El predio objeto de avalúo no presenta construcciones principales				
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS					

JD

		El predio objeto de avalúo no presenta construcciones anexas			
6.13 CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos
	Arbol de Guayacán de Manizales	10	Un	Bueno	Producción
	Planta de Higuera	30	Un	Bueno	Producción
	Planta de Plátano	5	Un	Bueno	Producción
	Arbol de Quillotocto	4	Un	Bueno	Producción

7 METODOLOGIA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

PARA EL TERRENO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro de la ley 388 de 1997" y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos

METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en una investigación de precios en la zona, la cual se realiza utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre los predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario

JD

realizar la investigación directa.

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

Para avaluar un cultivo permanente se deben considerar tres periodos 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.

A partir de dicha categorización, para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, de sombrero, maderables y especies nativas de nacimiento natural y espontaneo, se ha elaborado un anexo técnico especial, donde se incluye la investigación en campo y el acucioso estudio agroforestal adelantado por ésta Corporación con el fin de obtener la estimación comercial de dichos elementos.

Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones realizadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales en el caso concreto.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontaneo, considerando que no es posible determinar su valor por costo de reposición, se han consultado sus usos medicinales y ornamentales, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicado en estudios anteriores, que permite establecer los costos históricos para dichas especies en la región; todo lo anterior con el fin de viabilizar la adopción de valores finales en dichas especies. Teniendo en cuenta la extensión del citado estudio, no se ha incorporado en su totalidad al presente informe valuatorio, procediendo a transcribir únicamente lo pertinente a las especies requeridas.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 21 ofertas que relacionamos a continuación:

JD

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	Barrio Porvenir Pilcuan lles	\$ 90,000,000	240	N.A.	Uso suelo Rural Conjunto Campestre	victor Aguirre	316 463 6637
2	CASA	Remansos del Porvenir lles	\$ 240,000,000	231	120	Uso suelo Rural Condominio con todos los servicios comunales	Luis Potosi	312 825 3085
3	LOTE	Pilcuan La Recta	\$ 140,000,000	202	N.A.	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado esquinero	Arturo Ibarra	318 480 3656
4	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 280,000,000	170	200	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado	Carlos Garzon	315 522 9822
5	Lote	Pilcuan La Recta	\$ 360,000,000	1,460	N.A.	Uso suelo Urbano	Ana de Huertas	310 894 2189
6	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 250,000,000	300	81	Uso suelo Urbano	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 95,000,000	72	50	Uso suelo Urbano Urbanizacion Pilcuan	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	CASA	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230,000,000	210	150	Uso de suelo Urbanizacion Pilcuan	Ali Ortega	300 641 4838
9	LOTE	VDA. EL PALMAS	\$ 55,000,000	224	N.A.	Uso suelo Proteccion Frente sobre via a lles, top ondulada	Edgar Burbano	317 308 3698
10	CASA AMARILLA	Pilcuan Viejo	\$ 90,000,000	272	100	Uso suelo proteccion P1 vivienda frente a via Panamericana	Miguel Angel	321 242 9144
11	CASA	Pilcuan La Recta atrás Escuela	\$ 280,000,000	160	200	Uso suelo Urbano	Particular	315 522 9822
12	LOTE	Pilcuan Viejo	\$ 752,000,000	1740	N.A.	Uso suelo Urbano Entrada antigua via lles	Alexander Moran	3148722234
13	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 38,000,000	78	N.A.	Uso suelo Proteccion Sector consolidado	Henry	312 359 0447
14	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 1,600,000,000	10,500	76	Uso suelo Proteccion lote llega hasta el río Sapuyes. Propietarios Herederos Sra. Lourdes	Abogado Diego Jaramillo	318 381 6914
15	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 700,000,000	3,000	N.A.	Uso suelo Proteccion	Janeth Dejgado	300 687 5475
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	\$ 40,000,000	100	N.A.	Uso suelo Proteccion Mismo Ingreso Bañero el Palmar, áreas y comunes incluye alcantarillado	Alfonso Estrella	315 528 2131 - 317 681 8256 - 312 815 1667
17	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 45,000,000	300	N.A.	Uso suelo Proteccion	Jose Fernando Fuertes	315 310 3498
18	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 75,000,000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
19	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 80,000,000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
20	LOTE	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 90,000,000	254.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Frente sobre via condominio + alcantarillado	Juan Carlos Bustos	316 293 1003
21	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 60,000,000	224.00	N.A.	Uso suelo Proteccion	Zaira	316 405 4005 - 318 258 7005
22	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 28,590,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Alirio Burbano	3104190746
23	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 31,600,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Letrero En Condominio	3168347261
24	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 26,330,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Filipo Ortega	3216476916

JD

PARA EL SUELO RURAL

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
22	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 28,590,000.00	2%	\$ 28,018,200.00	200.00	\$ 140,091.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Alirio Burbano	3104190746
23	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 31,600,000.00	12%	\$ 27,808,000.00	200.00	\$ 139,040.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Letrero En Condominio	3168347261
24	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 26,330,000.00	2%	\$ 25,803,400.00	200.00	\$ 129,017.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Filipo Ortega	3216476916

Nota: De las veintiún ofertas, se depuraron tres que son las más similares al predio de avalúo, por ubicarse dentro del mismo sector.

INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2
Segundo Armando Quiñonez Sanchez	5.219.854	3122610449	Perito SCA	\$ 30,000.00
Hugo Gonzalez	1.801.536	3207493980	Perito IGAC	\$ 35,000.00
Carlos Arango	98.389.252	3113216199	Perito SCA	\$ 30,000.00
Martin Agreda Zambrano	87.571.197	3103978335	Perito RNA	\$ 30,000.00
Piedad Burgos	30.737.915	3155805063	Perito RNA	\$ 30,000.00
PROMEDIO				\$ 31,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 2,236.07
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7.21%
LIMITE SUPERIOR				\$ 33,236.07
LIMITE INFERIOR				\$ 28,763.93

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, se encontraron ofertas y transacciones sobre predios similares que no permitieron la aplicación de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008, por tratarse de un terreno rural de mediana extensión con topografía plana a nivel de la vía Panamericana, vía de primer nivel y quebrado al fondo y en una zona donde está establecido el uso de vivienda campesina y vivienda campestre, cuyo uso actual es de vivienda campestre.

JD

CALCULOS VALOR TERRENO

PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO COMPARACION) PARA EL SUELO RURAL

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 140,000.00
2	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 139,000.00
3	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 129,000.00
PROMEDIO		\$ 136,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 6,082.76
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4.47%
LÍMITE SUPERIOR		\$ 142,082.76
LÍMITE INFERIOR		\$ 129,917.24

ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que se presentan como de menor extensión, para desarrollo residencial y cuentan con las obras básicas de urbanismo. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno urbanizado por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado del terreno de uso residencial y urbanizado es por aproximación el Promedio obtenido en la investigación, equivalente a **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$136.000)** por metro cuadrado.

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

EJERCICIOS RESIDUALES.

Como el área valorada corresponde a la de un predio de mayor extensión en el que de acuerdo a la norma se presenta uso de suelo rural, junto al sector urbano urbanizado, y no existe mercado actual para lotes con este tipo de áreas, para la estimación del precio de un terreno en bruto con uso de suelo rural, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - C_u \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil. Se asume el 50% de acuerdo a lo que establece el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004.
Vtu	Valor del terreno urbanizado \$136.000 de acuerdo a la investigación de mercado realizada y expuesta en el punto 10.1 de este informe.
g	Ganancia por la acción de urbanizar. Se asume el 15% que es lo que comúnmente un constructor aspiraría como utilidad mínima esperada en este tipo de proyectos de loteo.

JD

Cu

Costos de urbanismo.

A continuación, se presenta el análisis de costos realizado.

CÁLCULO COSTOS URBANISMO 2017 VIG. 2018				
URBANISMO TOTAL				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Topografía	M2	10.000,00	707,11	7.071.060
Localización y replanteo con equipo	M2	10.000,00	3.154,00	31.540.000
Cerramiento en malla Verde H= 2.00 m	ML	400,00	6,157	2.462.800
Descapote a máquina	M'	5.000,00	6,196	30.980.000
Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	6.226.773	6.226.773
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
ACUEDUCTO				
Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	392,00	97,556	38.241.352
Red principal PVC 3/4	ML	480,00	26.713,7	12.822.557
ALCANTARILLADO				
Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50	UND	3,00	2.905.008	8.715.024
Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	186,00	188,721	35.102.106
Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	15,00	141.034	2.115.510
Tubería 8" Sumideros	ML	310,00	155.037	48.080.070
Relleno con material de excavación	M3	350,45	12.062	4.227.128
Relleno tipo triturado	M3	35,28	89.343	3.173.193
Excavación a mano zanjas	M3	391,00	18.428	7.205.348
INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	8,00	1.751.681	14.013.448
Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	16,00	1.303.800	20.860.800
CABLE cobre desnudo A/WG N° 1/0 200887	ML	332,00	26.825	8.905.900
Estructuras	UND	24,00	950.000	22.800.000
Puesta a tierra	UND	12,00	1.412.386	16.955.832
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 'w'	UND	12,00	166.600	1.999.200
Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.040.361	10.040.361
Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	45,00	814.237	36.640.665
VÍAS				
URB PRIMARIO				
Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	M'	800,00	61.596	49.276.800
Excavación a máquina	M3	64,00	29.437	1.887.816
COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 421.344.942,85
AIU (5 %)				\$ 21.067.247,14
COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 442.412.189,99
COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE				\$ 44.241,22

Desarrollando la formula tenemos:

% ocupación	50%
Valor terreno urbanizado	\$ 136.000
Costos de urbanismo	\$ 44.241
Ganancia	15%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 118.261
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 74.020
V.T.B	\$ 37.009,93

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno en bruto del área rural, es equivalente a **TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$37.000,00)** por metro cuadrado.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	M2	\$ 37.000

JD

7.1 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Arbol de Guayacán de Manizales	Bueno-Producción	10	und	\$ 48,000.00	\$ 480,000.00
Planta de Higuierilla	Bueno-Producción	30	und	\$ 33,000	\$ 990,000.00
Planta de Plátano	Bueno-Producción	5	und	\$ 33,000	\$ 165,000.00
Arbol de Quillotocto	Bueno-Producción	4	und	\$ 70,000	\$ 280,000.00
VALOR TOTAL					\$ 1,915,000.00

7.2 PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

8 CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes, en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El predio se encuentra ubicado en parte la parte urbana y otra en la zona Rural de la Pilcuán, municipio de Imués, con frente sobre la vía Panamericana sector Ipiales - Pasto.
- Es un sector donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda de descanso debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.
- EL INVENTARIO DE CULTIVO Y ESPECIES PERTENECE A LOS SEÑORES:
Mejía Muñoz Edgar Emilio, Muñoz De Mejía María Dolores, Mejía Muñoz Dora Inés, Mejía Muñoz Esther Edilma, Mejía Muñoz María Mercedes, Mejía Muñoz Amanda Lucia, Mejía Muñoz Victoria Rosario, Mejía Muñoz Dayra Del Socorro Mejía Muñoz Jaime Hernando y Mejía Muñoz Richard Julio

9 AVALUO COMERCIAL

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:

JD

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
Terreno	433.70	M2	\$ 37,000.00	\$ 16,046,900.00
Cultivos y/o Especies	1.00	glb	\$ 1,915,000.00	\$ 1,915,000.00
VALOR TOTAL				\$ 17,961,900.00

SON: DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS (\$17.961.900,00) M/CTE.

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL.

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.

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- Que el valuador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el área de terreno avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales
- El valuador realiza su labor fue desempeñada bajo un código de ética y normas de conducta.
- El valuador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.
- El valuador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el valuador será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo 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

JD

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

- **Nombre:** Omar Alexis Pinzón Rodríguez.
- **Registro de acreditación:** Registro Abierto de Avaluador AVAL - 1014242133
- **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.



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

**DOCUMENTOS ANEXOS
ANEXO FOTOGRAFICO**

PANORAMICA SENTIDO NORTE - SUR



ARBOL DE GUAYACAN



PANORAMICA SENTIDO SUR - NORTE



PLANTA DE HIGUERILLA



JD

ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	DESARROLLO	PRODUCCION	DECADENCIA
Árbol de Aguacate	78.000 / Und.	260.000 / Und.	129.000 / Und.
Árbol de Aliso	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Arrayán	14.000 /Und.	48.000 /Und	24.000 /Und.
Árboles de Alba Resina	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Babaco		20.000/und	
Árbol de Carrizo	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Arbol de Carbonquillo	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Cedrillo	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Ciprés	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Quindecillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cucharo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chichagua	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Chilacuán	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Floripondio			
Árbol de Guayacan de Manizales	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Guanto	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mango	44.100/UNIDAD	171.500/und	73.500,0/UNIDAD
Árbol de guarango	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Juco	4.700/und	15.700/und.	7.850/und.
Árbol de Laurel	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Limón	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Moquillo	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Manzana	14.000 / Und.	48.000 / Und.	24.000 / Und.
Árbol de Marco	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Morochillo	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.

JD

Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Quindecillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Popa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Reina	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Rosa DAP=0.05 – 0.20m	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de San Pedro	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Quillototo	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Pelotillo DAP=0.05m a 0.10m	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Zarcillejo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Cultivo de árboles de chilca, colla y carrizo	3.500 / Und.	12.000 / Und.	6.000 / Und.
Arbol de Pelotillo		33.000 /und	
Cultivo de alfalfa	320/m2	1.050/m2	530/m2
Cultivo de cebolla	2600/m2	4.000/m2	1.600/m2
Cultivo de Cilantro	108/m2	180/m2	220/m2
Cultivo de Fríjol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora Silvestre	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Pasto (Saboya)		3.412.241 / Ha.	
Cultivo de Pasto Trebol, Raigras y Saboya		350 / m2	
Cultivo de Pasto de corte		4.177.816 / Ha.	
Cultivo de Repollo	2.640/m2	4.400/m2	1.760/m2
Curuba	60.000/und	100.000/und.	40.000/und
Limón	48.000/und	56.000/und	32.000/und
Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Planta de Ají	1.8	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achira		7.000/und	
Planta Aromática de Marco	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Ajenjo	950/und	3.200/und.	1.600/und
planta de Batata		5.000/und	
Planta de romero	3500,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Planta de Caucho	3500,0/UNIDAD	17.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Arbol de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD

JD

Planta de Cidrón	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Colla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Plantas de Dalia	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Espinaca	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Figue	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Flor de Quinde	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Frejjoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta Lengua de Vaca	3.200 / Und.	17.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Haba		197/und	
Planta de Haba (M2)		725/m2	
Planta de Higuierilla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Plantas de Manzanilla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Menta	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Mora Silvestre	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Mora	4.150/UNIDAD	16.150/UNIDAD	6.950/UNIDAD
Plantas medicinales		5.000/und.	
Plantas Ornamentales	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Platano	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Plantas de Rosa	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Plantas de Reina	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Toronjil	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Uchuva	5.300 / Und.	18.000 / Und.	8.800 / Und.
Planta de Veranera		15.000/und.	
Planta de Yuca		5.600/und	
Planta de Zapallo	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
Cultivo de pasto mixto	100/m2	320/m2	160/m2
Planta colegial	4.750/ Und.	15.800/ Und.	7.900/ Und.
Laurel	550/und	1.900/und	950/und
Salvarrial o Salvia Real	3.950/und	13.200/und	6.600/und
Pispura	200 / Und.	650 / Und.	350 / Und.
Matica	650 / Und.	2.100 / Und.	1.050 / Und.
Quillotocto	10.400 / Und.	34.750 / Und.	17.350 / Und.
Espino	5.700 / Und.	18.950 / Und.	9.500 / Und.
Ibilan	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Croton	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Vicundo	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Pasto Kikuyo	20 / m2	60 / m2	30 / m2

JD

Arbol de Amarillo	41.600/ Und.	138.600/ Und.	69.300 / Und.
Nabo	650/ Und.	2100/ Und.	1050/ Und.
Platano o Cachaco	6.650/ Und.	25.900/ Und.	11.100/ Und.
Cultivo de pasto azul	160/m2	320/m2	160/m2
Enredadera	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Sixe	200 / Und.	650 / Und.	350 / Und.
Acacio	12.400 / Und.	41.400 / Und.	20.700 / Und.
Charmelan-Charmuelan-Chamañeon	12.300 / Und.	41.050 / Und.	20.500 / Und.
Azucena	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Ortiga	2.100 / Und.	6.950 / Und.	3.500 / Und.
Pacunga	950/und	3.160/und.	1.580/und
Poroto	3.800/ Und.	12.600/ Und.	6.300/ Und.
Piña	1.188/ Und.	4620/ Und.	1.980/ Und.
Perejil	100/ Und.	300/ Und.	150/ Und.
Planta mora de caballo/ Hierba mora	2.100/ Und.	6.950/Und.	3.500/Und.
Arbol de albarracin	12.300/ Und.	41.050/Und.	20.500/Und.
Roso Criollo/ Arete	2.500/ Und.	8.350/Und.	4.150/Und.
Alcaparra	20.900/ Und.	69.600/Und.	20.700/Und.
Llanten	1.900/ Und.	6.350/Und.	3.200/Und.
Eneldo	550/ Und.	1.900/ Und.	950/Und.
Tulipan	5.200/ Und.	17.400/ Und.	8.700/Und.
Espina de cristo	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Planta de Tarta	650 / Und.	2.100 / Und.	1.050 / Und.


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
 Representante Legal
 Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
 Director avalúos

JD

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-3-0301-A

CONCEPTOS GENERALES

- **LUCRO CESANTE:** Se trata de una indemnización cuando se causa un daño en una ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica, en la cual se 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.
- **DAÑO EMERGENTE:** Se trata de una indemnización la cual corresponde en el momento en que un bien o parte de el se interviene 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.

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, en los cuales de conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 858 de enero 31 de 2018 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial"

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.

JD

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
Traslado de jardineras en concreto	\$ -
Licencia de Construcción para el nuevo Cerramiento que se debe restituir al predio, en cumpliendo con lo contemplado en artículo 2.2.6.1.1.1 del decreto 1203 de 2017 - Incluye Diseño, tramites e impuestos.	\$ -
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 IMUES es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- **NOTA 3:** Como las matriculas de acueducto y alcantarillado no se encuentran activas, no se contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$ 0.00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 17,961,900.00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 17,961,900.00
SON: DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS (\$17.961.900,00) M/CTE.	

JD

I. 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:

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%".

Cordialmente,



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

JD

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 12 de julio de 2022

Asistentes: José Omar Bermeo Parra – Representante Legal Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Omar Alexis Pinzón Rodríguez – Avaluador Comisionado
Julio César Bravo Garreta – Miembro comité aprobación avalúos
Carlos Fernando Arango Revelo- Miembro comité aprobación de avalúos

Los miembros asistentes se reunieron en las instalaciones de la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, con el fin de analizar el informe valuatorio adelantado. El evaluador comisionado expone, para las consideraciones del Comité Técnico, el informe presentado, correspondiente al predio relacionado así:

No. Radicación	Avaluador Comisionado	Pedio (s)	Valor Avalúo
LAC 113-2021	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA-3-0301-A FMI 254-4057 Cedula catastral 52354000000000001601540000000000	\$17.961.900,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 17,961,900.00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 17,961,900.00
SON: DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS (\$17.961.900,00) M/CTE.	

Una vez hecha la sustentación, analizada la información, procedido a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 del 2008 y Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015), el Comité aprueba el avalúo presentado con el valor final adoptado.

JD

Asistentes a la sesión:



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725



CARLOS FERNANDO ARANGO REVELO
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A AVAL – 98389252

JD