

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

AVISO No. 313 de fecha 31 de junio 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 diez (10) de junio de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1492-19 dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MARIA SENIDA BUESAQUILLO MASINSOY**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 59.829.813 expedida en Pasto (N); **MARTHA MYRIAM MASINSOY**, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.815.114 expedida en Pasto (N); **SANDRA PATRICIA MASINSOY**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.080.024 expedida en Pasto (N); **MILTON IVAN PORTILLA MANSINSOY**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.746.003 expedida en Pasto; **ROSARIO DEL CARMEN PORTILLA MASINSOY**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.093.884 expedida en Pasto (N) y **FRANCISCO CRISTOBAL TIMANA MASINSOY**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.085.323.568 expedida en Pasto (N), para la adquisición de un área de terreno requerida para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:





CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

DP-OFC-1492-19

San Juan de Pasto, 10 de junio de 2019.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MARIA
SENAIDA BUESAQUILLO MASINSOY,
MARTHA MYRIAM MASINSOY,
SANDRA PATRICIA MASINSOY,
MILTON IVAN PORTILLA MASINSOY,
ROSARIO DEL CARMEN PORTILLA MASINSOY,
FRANCISCO CRISTOBAL TIMANA MASINSOY.

Predio denominado "K 1 9 83 BOTANILLA", ubicado en el Municipio de Pasto,
Departamento de Nariño. "1) CALLE 1 # ENTRE CARRERA 9 Y 10 BOTANILLA 2)
CALLE 1 # 9 - 79.- CONJUNTO BIFAMILIAR MASINSOY, UNIDAD PRIVADA 1" ubicado
en la Vereda Botanilla del Municipio de Pasto, Departamento: Nariño" y/o "CONJUNTO
BIFAMILIAR MASINSOY, ubicado en la vereda Botanilla, Corregimiento de Catambuco, del
Municipio de Pasto, Departamento de Nariño",
Vereda Botanilla, Municipio de Pasto,
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 del predio denominado "K
1 9 83 BOTANILLA", ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento
de Nariño. "1) CALLE 1 # ENTRE CARRERA 9 Y 10 BOTANILLA 2)
CALLE 1 # 9 - 79.- CONJUNTO BIFAMILIAR MASINSOY, UNIDAD
PRIVADA 1" ubicado en la Vereda Botanilla del Municipio de Pasto,
Departamento: Nariño" y/o "CONJUNTO BIFAMILIAR MASINSOY,
ubicado en la vereda Botanilla, Corregimiento de Catambuco, del
Municipio de Pasto, Departamento de Nariño", ubicado en la Vereda
Botanilla, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con
Cédula Catastral 520011500000000010030000000000 y Matrícula
Inmobiliaria número 240-201129 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 y mantenimiento y reversión del



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª - 24 Barrio San Ignacio
PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS:
Vía Obonuco, Carrera 22 Sur - Sector La Pasadidad.



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-1492-19

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, esta última modificada por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 - Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

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-5.2-0024** cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **CUARENTA Y CINCO COMA VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (45,26 m²)**, junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas: para el área requerida (25,50 m²) Inicial K 33+800,531 y Final K 33+804,181 y para el área remanente (19,76 m²) Inicial K 33+800,661 y Final K 33+804,311 de la Unidad Funcional No. 5.2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$223.635.730,70)**, discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-5.2-0024**.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha dos (02) de abril 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 para la **RUPA 5.2-0024**.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, ustedes cuentan con un término de quince (15) días



www.uniondelsur.co

Facebook: [facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)
Twitter: [viauniondelsur](https://twitter.com/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**

DP-OFC-1492-19

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 el propietario o el poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial 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 2º 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 los titulares no serán beneficiarios 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 acto quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestro(a) Profesional del Área Jurídica Predial **MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS** en el teléfono 3116163460 o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co.



www.uniondelsur.co

Facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª - 24 Barrio San Ignacio
PROXIMAMENTE ROS TRASLADAREMOS:
Vía Obonuco, Carrera 32 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-1492-19

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la finca 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 brindan 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: G. Lozano
Revisó: M. Serna de L.
Prescribió: C. Gómez

Que el día 24 de 2019 de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1492-19 de fecha nueve (09) de junio de 2019, dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MARIA SENAIDA BUESAQUILLO MASINSOY, MARTHA MYRIAM MASINSOY, SANDRA PATRICIA MASINSOY, MILTON IVAN PORTILLA MANSINSOY, ROSARIO DEL CARMEN PORTILLA MASINSOY y FRANCISCO CRISTOBAL TIMANA MASINSOY**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1492-19 previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos aquellos herederos determinados e indeterminados del causante titular inscrito aludido, en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-1492-19 de fecha diez (10) de junio 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 (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.



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

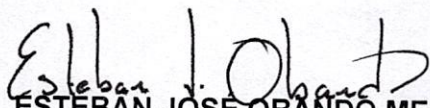
OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27384584 - Pasto - Nariño - Colombia

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 Treinta y uno (31) julio / 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M



ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.

Director Jurídico Predial.

Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: V. Sarraide.
Proyectó: C. Cisneros.



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

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

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	001
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	29/12/2016
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	

PROYECTO DE CONCESIÓN CONCESSIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL CATABAMBUCO - PASTO	5.2
CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015	SECTOR O TRAMO MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 3,65
PREDIO No.: RUPA-5.2-0024 K 33+800,53 K 33+804,18	DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO	59.815.114 Y OTROS S/I K 19.83 BOTANILLA
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS	CEDULA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA 240-201129 CEDULA CATASTRAL 52.00111.500000000001.003.0000000000

VEREDA/BARRIO:	MUNICIPIO:	DPTO:	Predio requerido para:
BOTANILLA	PASTO	NARIÑO	Mejoramiento TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	TOPOGRAFIA
RURAL	Residencial	0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE		VER ANEXO DE LINDEROS
SUR		
ORIENTE		
OCIDENTE		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	Cl:construcción de 4 pisos con sistema estructural aporticado de vigas, columnas y losa de entrepiso en concreto reforzado, muros en ladrillo pañetado, pintado y estucado, pisos en cerámica. Piso 1: Local con 1 portón de carpintería metálica y vidrio de tres 3 cuerpos con reja en tubo de hierro, una puerta de madera. Cocina, mesón en concreto con salpicadera con enchape en cerámica y lavaplatos de acero inoxidable empotrado (largo: 1.60 m, fondo: 0.60 m, alto: 0.90 m), puertas de madera corridizas, una puerta en madera y vidrio, un mueble empotrado en madera y triplex de (0.70 m x 0.85 m). Hall de acceso con una puerta metálica y vidrio, con 2 escaleras de acceso al Nivel 2 de 16 escalones de 0.75 m de ancho, 0.23 m de contra huella y 0.18 m de huella, en concreto con enchape de cerámica antideslizante, con protector de filo en aluminio y barreadera. Habitación, una puerta en triplex, dos ventanas en carpintería metálica y vidrio con antepecho de varilla de hierro. Piso 2: 4 habitaciones con tres ventanas en carpintería metálica y 3 puertas en carpintería de madera y una puerta en triplex. Hall 1, con escaleras en concreto de trece (13) peldaños que permiten el acceso al tercer nivel (0.86 m ancho, 0.25 m de huella y 0.20 m de contra huella), pasamanos en tubo de hierro. Baño: muros enchapados en cerámica, piso en cerámica, puerta metálica y vidrio, cuenta únicamente con sanitario. Hall 2: cuenta con escaleras de acceso al Nivel 3 de 16 escalones de 0.75 m de ancho, 0.17 m de contra huella y 0.23 m de huella, de concreto con enchape de cerámica antideslizante, con protector de filo en aluminio y con barreaderas, Las escaleras cuentan con una ventana de carpintería metálica y vidrio de 0.50 x 0.60 m. Piso 3. Terraza: muros a una altura de 0.80 m en ladrillo repellado y pintado, un lavadero en concreto con enchape en baldosa con salpicadera; baño con pisos y muros enchapados en baldosa, cubierta en teja de plástico translúcida soportada sobre muros, una puerta en carpintería de madera, cuenta con sanitario, lavamanos y ducha.		

AREA TOTAL TERRENO	AREA REQUERIDA	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE	AREA TOTAL REQUERIDA
45.26 m ²	25.50 m ²	19.76 m ²	0.00 m ²	45.26 m ²

FECHA DE ELABORACIÓN: ENERO / 2019	OBSERVACIONES: *Área total verificada en campo en base a dimensiones contenidas en escritura No. 5.481 de 27 de septiembre de 2007, Reglamento de Propiedad horizontal del conjunto "bifamiliar masinsoy" y liquidación de comunidad, Lote A etapa 1 12.40m x 3.65m.
--	--

[illegible]



CONCESIONARIA
Rumichaca
Pasto

PROYECTO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

FICHA PREDIAL ID

RUPA-5.2-0024

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREA REQUERIDA Y REMANENTE**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 25,50 m ²	NORTE:	MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (1-2)	3,65 m
ABSCISA INICIAL K33+800,53	SUR:	VIA PANAMERICANA (3-4)	3,65 m
ABSCISA FINAL K33+804,18	ORIENTE:	MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (2-3)	6,99 m
	OCCIDENTE:	ANA BELEN SAAVEDRA DAZA (4-1)	6,99 m

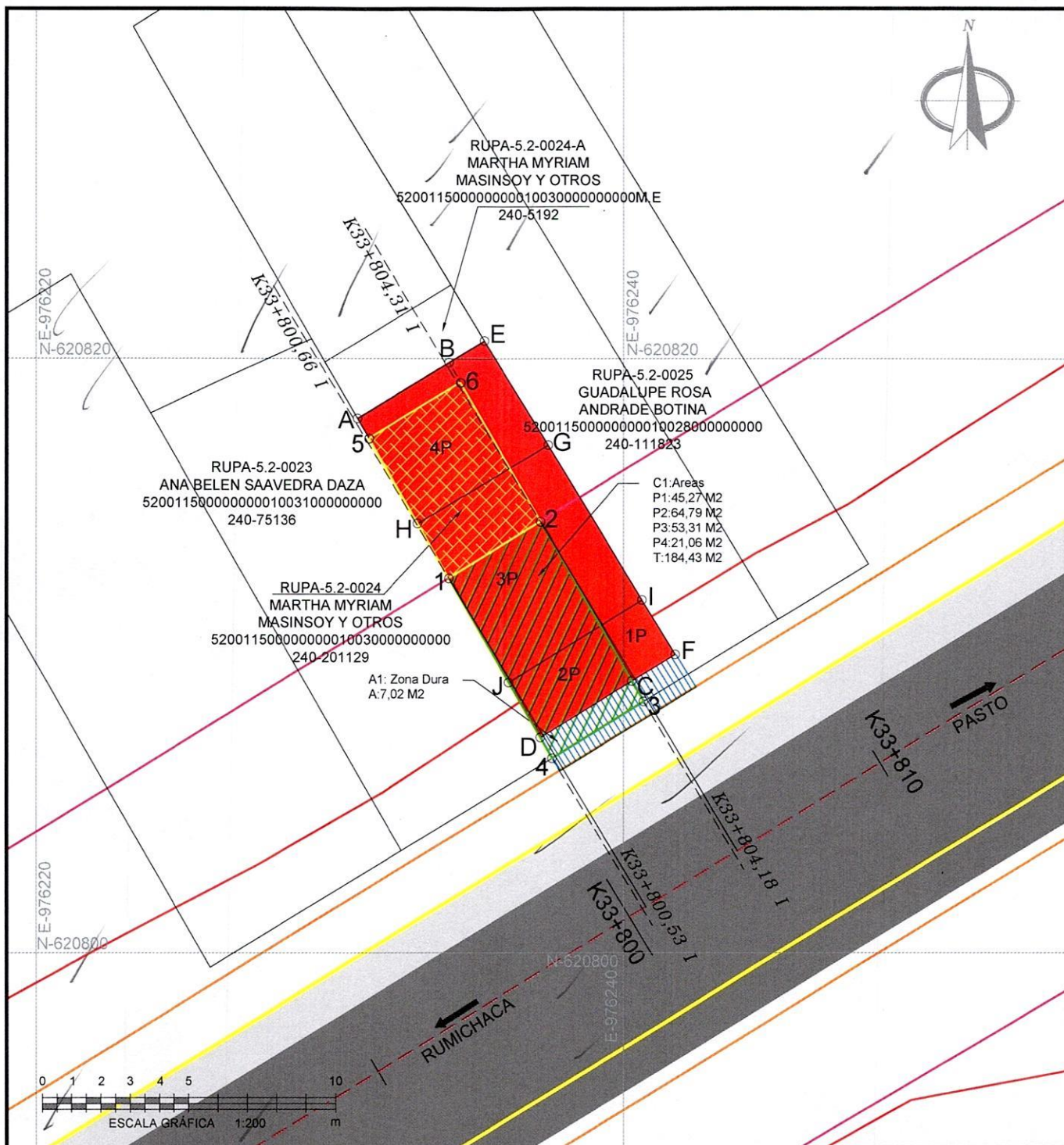
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE

	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REMANENTE 19,76 m ²	NORTE:	MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (5-6)	3,65 m
ABSCISA INICIAL K33+800,66	SUR:	MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (2-1)	3,65 m
ABSCISA FINAL K33+804,31	ORIENTE:	MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (6-2)	5,41 m
	OCCIDENTE:	ANA BELEN SAAVEDRA DAZA (1-5)	5,42 m

ELABORÓ

CONTRATISTA: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
PROFESIONAL: CHRISTIAN VILLOTA
M.P.: A137682017-1085255702 CPNA
FECHA DE ELABORACIÓN: ENERO./2019

FIRMA



PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISIÓN:

ENERO DE 2019

Rumichaca
Pasto

DISEÑO Y CÁLCULO:

CONSORCIO
SH

PROPIETARIO:

MASINSOY MARTHA MYRIAM
Y OTROS

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:
25,50 m ²	45,26 m ²	184,43 m ²	19,76 m ²

FICHA ELAB.:
ENERO DE 2019ESCALA:
1:200TRAMO:
UNIDAD FUNCIONAL 5.2MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
PASTO-NARIÑONo. CATASTRAL
520011500000000010030000000000FICHA GRÁFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
RUPA-5.2-0024 RUPA-5.2-0024.dwg



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-5-2-0024 ✓ /
RADICACION AVALUO No. 2019-04-02 – 1204
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: K 1 9 83 BOTANILLA ✓ /
VEREDA: BOTANILLA ✓ /
MUNICIPIO: PASTO ✓ /
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓ /
PROPIETARIO: MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS ✓ /

SAN JUAN DE PASTO, ABRIL DEL 2019 ✓ /

TABLA DE CONTENIDO

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

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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 19 / 02 / 2019.
- 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
Pasto /
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Botanilla /
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
K 1 9 83 Botanilla /
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 33+800,53 /
ABSCISA FINAL: Km 33+804,18 /
MARGEN: Izquierda /
LONGITUD EFECTIVA: 3,65 metros / ✓
- ABSCISADO DE ÁREA REMANENTE
ABSCISA INICIAL: Km 33+800,66 /
ABSCISA FINAL: Km 33+804,31 /
MARGEN: Izquierda /
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros / ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



2

AVALUO RUPA-5-2-0024

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Residencial. ✓

1.11. USO POR NORMA

Según el acuerdo 004 del 14 de abril de 2.015, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2.015 – 2.027 y según concepto técnico de Usos del Suelo suministrado, se da la siguiente clasificación:

USO DE SUELO RURAL: Cabeceras Corregimentales y centros poblados

AREA DE ACTIVIDAD: Áreas residenciales y servicios en centros poblados

USO PRINCIPAL: Residencial

USO COMPATIBLE: Industrial bajo impacto, comercio al por menor, Servicios de alojamiento y comidas, Servicios financieros, Instituciones de Educación y Salud. ✓

Fuente: Sub capítulo 2, Art. 314 y subsiguientes del acuerdo 004 del 14 de abril del 2015 y Anexo AE4-ASIGNACION DE USOS DEL SUELO EN CENTROS POBLADOS Y CABECERAS CORREGIMENTALES.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 520011500000000010030000000000

Área de Terreno: 77,00 m².

Áreas de Construcción: 138,00 m².

Avalúo Catastral: \$41.446.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

02 de marzo de 2.019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

02 de abril de 2.019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

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

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO:

MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



3

AVALUO RUPA-5-2-0024

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 5481 del 27 de septiembre de 2007 de la Notaría Cuarta de Pasto. Escritura Pública No. 994 del 29 de abril de 2014 de la Notaría Segunda de Pasto. ✓

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

240-201129. ✓

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

El predio se encuentra constituido bajo reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Bifamiliar Masinsoy y liquidación de comunidad, Lote A etapa 1; Según Escritura Pública No. 5481 del 27 de septiembre de 2007 de la Notaría Cuarta de Pasto.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda Botanilla se ubica en el corregimiento de Catambuco, municipio de Pasto y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Sector Bella Vista

SUR: Sectores Jesús de Nazareth y María Auxiliadora

ORIENTE: Vereda Botana y Chaves

OCCIDENTE: Centro Poblado de Catambuco

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por el uso mixto donde se combinan la vivienda de estrato bajo a alto (tipo suburbano), actividades institucionales destacándose la presencia de las instalaciones de la Institución Educativa Municipal Nuestra Señora de Guadalupe, además existen algunos predios con usos comerciales como tiendas de barrios ✓

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar un relieve plano y ondulado con pendientes entre los rangos del 0% y 12%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 14° C

PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2800 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Vitric Haplustands. Símbolos: AMBa, AMBb, AMBc



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

4

y 2600 metros sobre el nivel del mar, de clima frío, relativamente seco si se compara con otras zonas adyacentes, con una precipitación anual entre 700 y 800 mm y temperaturas de 12 a 18°C. Su superficie se extiende a lado y lado de la carretera que conduce de Pasto a Ipiales, hasta unos pocos metros de la cabecera del corregimiento de Catambuco.

Ocupan los bancos de las mesas dentro del paisaje de altiplanicie con ligera a moderada disección. El relieve que caracteriza esta unidad es plano a moderadamente inclinado, con pendientes entre 0 y 12%, muy largas, rectilíneas.

Los suelos se han originado de ceniza volcánica que yacen sobre tobas de ceniza y lapilli; son muy profundos y moderadamente profundos, bien a imperfectamente drenados y de fertilidad alta y moderada.

La vegetación natural ha sido destruida en su totalidad; en la actualidad se cultiva intensamente trigo, cebada, papa, arveja, remolacha y zanahoria.

La unidad cartográfica la integran en un 90% los suelos Vitric Haplustands y en un 10% los suelos Aquic Dystrustepts. Presenta fases por gradiente de las pendientes y comprende las siguientes unidades:

AMBa: Fase, plana.

AMBb: Fase, ligeramente inclinada.

AMBc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas AMBa, AMBb y AMBc corresponden a la subclase IIIc4 por capacidad de uso.

Suelos Vitric Haplustands (perfil NA-58)

Estos suelos se presentan en el banco de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie, son muy profundos, bien drenados; pertenecen al grupo textural franco fino y se han desarrollado a partir de cenizas volcánicas.

Morfológicamente presenta un perfil de tipo A-B-C. El horizonte A es muy grueso, de 88 cm de espesor, de colores pardo grisáceo muy oscuro y gris muy oscuro, texturas francas y estructura granular y en bloques angulares y subangulares, fina y media, moderada. El horizonte Bw tiene tres sub horizontes de colores pardos a pardo oscuro, pardo grisáceo muy oscuro, pardo amarillento, gris y gris pardusco, textura franca y franca arcillosa; le sigue el horizonte Cr, de roca intemperizada.

Químicamente son suelos de reacción fuertemente ácida en el horizonte superior y moderado a ligeramente ácida en profundidad, alta capacidad catiónica de cambio,



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



alta saturación de bases, altos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Las escasas lluvias y las heladas que se presentan ocasionalmente son las principales limitantes para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Aquic Dystrustepts (perfil NA-07)

Estos suelos representan la inclusión de la unidad. Ocupan la posición de bajo en las mesas; son moderadamente profundos, limitados por fluctuaciones del nivel freático, imperfectamente drenados, pertenecientes al grupo textural franco fino. Presentan una secuencia de horizontes A-B-C. El horizonte A es grueso, de colores pardo oscuro y pardo grisáceo oscuro, con manchas rojo oscuras y texturas franco arcillosas; a partir de los 30 cm de profundidad se encuentra el horizonte Bw, color pardo grisáceo oscuro, con abundantes manchas rojo oscuras y textura franco arcillosa. El horizonte Cg es gleizado y está afectado por procesos de reducción del hierro. Estos suelos se caracterizan por tener alta capacidad catiónica de cambio, medianos contenidos de carbono orgánico, calcio y Magnesio, medianos contenidos de potasio y fósforo en el primer horizonte y bajos en profundidad y fertilidad moderada.

7.2.2.5 Subclase III c4

Comprenden las tierras del clima frío seco de las mesas de la altiplanicie.

Corresponde a los suelos Andic Dystrustepts (AMAA, AMAB, AMAC), Vitric Haplustands (AMBa, AMBb, AMBc) y Ultic Haplustalfs (AMCb, AMCc) de relieve plano a moderadamente inclinado, con pendientes 0-3, 37 y 7-12%, muy profundos y profundos, de texturas moderadamente gruesas, bien drenados, fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad moderada y alta, mediana y alta saturación de bases, bajo y alto contenido de carbono orgánico y bajo y mediano contenido de fósforo. El uso está limitado por las heladas periódicas una o más por semestre. Algunos suelos presentan baja retención de humedad y moderada profundidad efectiva.

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

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

Se recomienda realizar algunas prácticas sencillas de manejo como la aplicación de fertilizantes de fórmula completa y altos en fósforo. Igualmente es conveniente



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



6

AVALUO RUPA-5-2-0024

realizar las labores de preparación y siembra en sentido transversal a la pendiente, efectuar rotación de cultivos y la incorporación de residuos orgánicos.

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

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, la telefonía por medio de celular.

4.7. SERVICIOS COMUNALES

El sector cuenta con la Institución Educativa Municipal Nuestra Señora de Guadalupe y la iglesia del Divino Niño, los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidas por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la ciudad de San Juan de Pasto y en la cabecera corregimental de Catambuco. ✓

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la Panamericana Tipo 1, vía Nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación. ✓

El servicio público de transporte es prestado por diferentes tipos de vehículos: buses, taxis, camperos, de igual forma es realizado a través del transporte informal de mototaxismo. ✓

En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente. ✓

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el acuerdo 004 del 14 de abril de 2.015, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2.015 – 2.027 y según concepto técnico de Usos del Suelo suministrado para el predio identificado con No. predial 520011150000000001003000000000, se da la siguiente clasificación:

USO DE SUELO RURAL: Cabeceras Corregimentales y centros poblados
AREA DE ACTIVIDAD: Áreas residenciales y servicios en centros poblados



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



USO PRINCIPAL: Residencial

USO COMPATIBLE: Industrial bajo impacto, comercio al por menor, Servicios de alojamiento y comidas, Servicios financieros, Instituciones de Educación y Salud.

USO PROHIBIDO: Industrias manufactureras, Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental, Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas, Alojamiento y servicios de comida, Información y comunicaciones, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias, Actividades profesionales, científicas y técnicas, Actividades de servicios administrativos y de apoyo, Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria, Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social, Actividades artísticas de entretenimiento y recreación, Otras actividades de servicios, Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales.

Fuente: Sub capítulo 2, Art. 314 y subsiguientes del acuerdo 004 del 14 de abril del 2015 y Anexo AE4-ASIGNACION DE USOS DEL SUELO EN CENTROS POBLADOS Y CABECERAS CORREGIMENTALES

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado al sur, en el sector rural del municipio de Pasto, en la vereda de Botanilla, Área Requerida: iniciando en las abscisas K33+800,53 y terminando en la abscisa K33+804,18 y Área Remanente: iniciando en las abscisas K33+800,66 y terminando en la abscisa K33+804,31, margen izquierda, Sector Catambuco – Pasto.

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

Área total del terreno: 45,26 m²

Área requerida: 25,50 m²

Área remanente: 19,76 m²

Área sobrante: 0,00 m²

Área total requerida: 45,26 m².

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

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Escritura Pública No. 994 del 29 de abril de 2014 de la Notaría Segunda de Pasto, y son:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-5-2-0024

8

Primer piso Norte en 3.65 metros con área patio común, Sur. 3,65 metros con calle 1 entre carrera 9 y 10; Oriente en 12.40 metros propiedad de Luis Chachinoy cerca en malla línea al medio; Nadir, en 109,85 con placa que lo separa el suelo, Cenit en 45.25 m2 de los cuales 30. 10 m2 con losa en concreto de segundo piso, 15.15 m2 con cubierta de Eternit de la misma unidad. Segundo piso: cenit de 41.25 m2 con losa en concreto de tercer piso terraza: tercer piso con un área de 23.50 m2. Cubierta en Eternit y un área de 17.75 m2, se alindera así; Norte en 3.65 metros con vacío que da a la calle 1: Oriente, en 8,25 metros con área común de acceso al mismo conjunto; Occidente, en 8,25 metros con propiedad privada de vecino colindante; Nadir en 45.25 m2 con placa que lo separa del primer piso de la misma unidad, Cenit con el aire ... ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha Predial No. RUPA-5.2-0024 y son los siguientes:

AREA REQUERIDA: 25,50 m² ✓

Norte: En longitud de 3,65 m con MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (1-2). ✓

Sur: En longitud de 3,65 m con VIA PANAMERICANA (3-4). ✓

Oriente: En longitud de 6,99 m con MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (2-3). ✓

Occidente: En longitud de 6,99 m con ANA BELEN SAAVEDRA DAZA (4-1). ✓

AREA REMANENTE: 19,76 m² ✓

Norte: En longitud de 3,65 m con MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (5-6). ✓

Sur: En longitud de 3,65 m con MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (2-1). ✓

Oriente: En longitud de 5,41 m con MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS (6-2). ✓

Occidente: En longitud de 5,42 m con ANA BELEN SAAVEDRA DAZA (1-5). ✓

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, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía móvil, Actualmente Activos.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7%	Residencial	Centro poblado y cabeceras corregimentales ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



9

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Ítem	Uso	Área (m ²)	Edad	Estado de conservación	Vida Útil
Construcción 1	Vivienda	184,43	12	Bueno	100

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

CONSTRUCCION 1	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Zapatas en concreto.
ESTRUCTURA	Aporticado de vigas y losa de entrepiso en concreto reforzado.
CUBIERTA	Placa de concreto reforzado. /
MUROS	En ladrillo pañetado, pintado y estucado
PISOS	Enchapados en tablón de gress y cerámica.
CIELO RASO	Vinilo sobre estuco y sobre repello afinado.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores.
CARPINTERIA METALICA	Puertas exteriores y ventanas.
COCINA	Pisos, muros y mesón (en concreto) enchapados en cerámica.
BAÑOS	Mobiliario estándar y enchape cerámico en pisos y muros. Uno de ellos solo
NÚMERO DE PISOS	Cuatro (4) pisos y terraza.
VETUSTEZ	12 años aprox. ✓
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno ✓
USO	Comercial y residencial

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1 ZONA DURA	En concreto de 0,25 m de espesor y con enchape en baldosa de 0,30 x 0,30 m.	7,02	M ²	12	Bueno ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



10

AVALUO RUPA-5-2-0024

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

No aplica.

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



12

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

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 espontaneo, se ha implementado un anexo técnico especial, donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



13

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 14 ofertas que relacionamos a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



14

AVALUO RUPA-5-2-0024

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
6	LOTE	Calle 7 con carrera 3 Sur - Vereda Botanilla	\$ 37.000.000,00	120,00		Acceso por vía vehicular, Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Areas relacionadas con depósitos - Uso Actual Agrícola - No cuenta con construcciones	Particular	3168117709
8	LOTE	Calle 9 con carrera 3 A Sur - Vereda Botanilla	\$ 550.000.000,00	1.456,00		Acceso por vía vehicular, Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Areas relacionadas con depósitos - Uso Actual Agrícola - No cuenta con construcciones	Particular	3225286572
10	LOTE	Carrera 5 # 1 - xx Sector Polideportivo (Estadio) - Centro Poblado de Catambuco	\$ 65.000.000,00	176,00		Acceso por vía vehicular - Lote medianero - Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3108989204
11	LOTE	Calle 7 con Carrera 2 - Centro Poblado Catambuco	\$ 125.000.000,00	320,00		Acceso por vía vehicular, Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones - Vendido a finales del año 2018.	Particular	3153908451
12	LOTE	CALLE 4 ENTRE CARRERAS 5 Y 6 Centro Poblado de Catambuco	\$ 90.000.000,00	103,00		Acceso por vía vehicular - Lote medianero con dimensiones 8,9 de frente por 12,00 de fondo, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3167288666
13	LOTE	Calle 4 Entre Diagonal 4A y 4B - Entrada sur Catambuco Centro Poblado de Catambuco	\$ 680.000.000,00	1.689,00		Acceso por vía vehicular, Se ubica a 300 mts aproximadamente de la Panamericana, por vía vehicular afirmada, aprox 60 mts de frente sobre calle 4. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Catalina España	3164072531
15	CASA - LOCAL	Carrera 1 # 9-10 Centro Poblado de Catambuco (Parador Quimbaya)	\$ 5.000.000.000,00	987,00	821,00	Frente y acceso directo sobre la vía Panamericana, vía vehicular pavimentada en concreto asfáltico. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Comercial y Residencial - Cuenta con las siguientes construcciones: Salon Comedor Mampostería Estructural con 40 años, 3 casas de dos pisos Estructuras en concreto reforzado de 20 años, enramadas de entre 10 y 15 años y parqueadero descubierto para 10 carros.	Liliana Juajino	3165293370
16	BODEGA CON OFICINAS	CARRERA 1 CON CALLE 10 ESQUINA	\$ 800.000.000,00	467,00	425,00	Frente y acceso directo sobre la vía Panamericana, vía vehicular pavimentada en concreto asfáltico y vía vehicular afirmada calle 10. Inmueble esquinero - Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Comercial, Residencial y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Comercial y oficinas - Cuenta con las siguientes construcciones: Área de Bodega en un Piso con estructura en concreto reforzado y cubierta en asbesto cemento y área de administración y oficinas en dos pisos, estructura en concreto reforzado y cubierta en asbesto cemento. Construcciones con 3 años.	Propietario	3157306481
20	LOTE	Carrera 1 D con Calle 3 (Calle 3 # 1 D - 4)	\$ 250.000.000,00	356,00	N.A.	Acceso por vía vehicular - Lote esquinero, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Carlos Buesaquillo	3163675740
21	LOTE	Carrera 1 D # 3 - 67	\$ 110.000.000,00	176,00	N.A.	Acceso por vía vehicular - Lote medianero con dimensiones 8 de frente por 22 de fondo, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Carlos Buesaquillo	3163675740
24	LOTE CON BODEGAY LOCAL	Carrera 1 # 7 A - 234 - Vía Panamericana Sector Botanilla	\$ 2.502.000.000,00	6.600,00	190,00	Frente y acceso directo sobre la vía Panamericana, vía vehicular pavimentada en concreto asfáltico. Inmueble medianero - Topografía Plana frente de 38 metros sobre la vía Panamericana - Uso de suelo por Norma Comercial, Residencial y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Comercial y oficinas - Cuenta con las siguientes construcciones (190 m2): Área de Local y Bodega en un Piso con estructura en concreto reforzado y cubierta en asbesto cemento. Construcciones con 2 años. Venta Real Octubre 2017	PARTICULAR	OFERTA EN CLASIFICAD OA AMOREL
30	LOTE	Carrera 2 # 7 A - 45 Centro Poblado de Catambuco	\$ 370.000.000,00	870,00		Acceso por vía vehicular - Lote medianero con dimensiones 25 de frente por 35 de fondo, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Manuel Delgado	317 534 9902
33	LOTE	Carrera 5 # 1 - 27 Sector Polideportivo (Estadio) - Centro Poblado de Catambuco	\$ 40.000.000,00	120,00	N.A.	Acceso por vía vehicular - Lote medianero con dimensiones 7,6 de frente por 15,30 de fondo, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	LETRERO EN CAMPO	310 4555779
37	Lote	Carrera 6 # 4-08 - Centro Poblado de Catambuco	\$ 107.000.000,00	152,00	N.A.	Acceso por vía vehicular - Lote medianero con 7,7 de frente, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Marcela Timarán	3212890138

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

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



15

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	TÉLEFONO o FUENTE
12	CALLE 4 ENTRE CARRERAS 5 Y 6 - Centro Poblado de Catambuco	\$ 90.000.000,00	15%	\$ 76.500.000,00	103,00	\$ 742.718,45	0	\$ 0	Se ubica a 50 mts del Parque Principal por por vía vehicular afirmada calle 4 - Lote medianero con dimensiones 8,9 de frente por 12,00 de fondo, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3167268666
37	Carrera 6 # 4-08 - Centro Poblado de Catambuco	\$ 107.000.000,00	1%	\$ 105.930.000,00	152,00	\$ 696.907,89	0	\$ 0	Se ubica a 150 mts del Parque Principal por por vía vehicular afirmada carrera 6 - Lote medianero con 7,7 de frente, Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Marcela Timarán	3212890138

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
12	CALLE 4 ENTRE CARRERAS 5 Y 6 - Centro Poblado de Catambuco	\$ 742.718,45
37	Carrera 6 # 4-08 - Centro Poblado de Catambuco	\$ 696.907,89
PROMEDIO		\$ 719.813,17
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 32.392,95
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,50%
LIMITE SUPERIOR		\$ 752.206,12
LIMITE INFERIOR		\$ 687.420,22

10.2. 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 los servicios públicos completos.

La metodología arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es un valor por aproximación al **Promedio** (por estar el predio ubicado sobre la vía Panamericana, predio que resulta favorecido en actividades mixtas

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



16

AVALUO RUPA-5-2-0024

SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$ 720.000.00) por metro cuadrado. ✓

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.
No aplica

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

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

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones									
Construcción 1	12	100	12,00%	2	9,08%	\$ 1.071.058,94	\$ 97.246,80	\$ 973.812,14	\$ 973.812,00 ✓

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



17

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
A1 Zona dura	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 234.811,86	\$ 28.914,36	\$ 205.897,50	\$ 205.897,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

No aplica.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del municipio de Pasto, con acceso directo por la vía Panamericana Pasto – Ipiales. ✓
- Es un predio rural ubicado sobre un corredor vial nacional, lo cual favorece el desarrollo de diferentes usos de suelo, principalmente el de uso comercial y de vivienda campesina, donde se mezclan la vivienda con actividades agrícolas y 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. ✓
- 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 urbano con un área total de 45,26 m² y un área total requerida es total, cuyo uso actual es residencial y por norma es Centros Poblados y Cabeceras Corregimentales. ✓
- El predio se ubica sobre la vía Panamericana, margen izquierda sentido Catambuco - pasto con buen acceso al transporte público y fácil acceso a centros poblados cercanos. ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



18

AVALUO RUPA-5-2-0024

- El predio tiene topografía ondulada nivelada artificialmente y presenta forma de un polígono irregular.
- Cuenta con servicio de agua de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	45,26	\$ 720.000,00	\$ 32.587.200,00
Subtotal Terreno				\$ 32.587.200,00
CONSTRUCCIONES				
Construcción 1	m ²	184,43	\$ 973.812,00	\$ 179.600.147,16
Subtotal Construcciones				\$ 179.600.147,16
ANEXOS				
A1 Zona dura	m ²	7,02	\$ 205.897,00	\$ 1.445.396,94
Subtotal Anexos				\$ 1.445.396,94
VALOR TOTAL				\$ 213.632.744,10 ✓

SON: DOSCIENTOS TRECE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 10/100 M/CTE. (\$213.632.744,10) ✓

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



19

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

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

JOSE FRANCISCO ARTEAGA CERON

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

R.A.A No. AVAL-12970308 - ANA

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

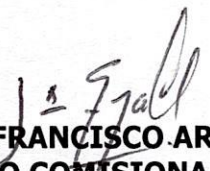
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

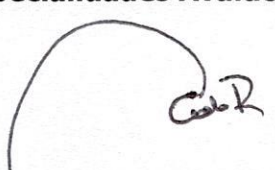


AVALUO RUPA-5-2-0024

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE


JOSE FRANCISCO ARTEAGA CERON
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12970308
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales


ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
RAA No. 12960418 – AVAL
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales


LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales – Maquinaria e
Infraestructura
RAA No. 98383321 - AVAL
DIRECTOR EJECUTIVO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico.

Anexo técnico- Presupuestos

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA-5-2-0024

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.

JP



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA-5-2-0024

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA-5-2-0024

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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ 800.000,00
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	\$ 87.036,60
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 887.036,60

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 Pasto es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica.

NOTA 3: El municipio de Pasto, no contempla costos de desconexión y cancelación del servicio de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

El presente caso corresponde a la pérdida de utilidad por la actividad independiente dedicada a la venta de carbón, que se desarrollan en el inmueble ubicado en la K 1 9 83, vereda Botanilla, Municipio de Pasto.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA-5-2-0024

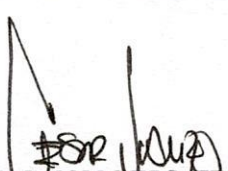
El propietario adjunta una certificación expedida por el Contador Público Jairo Cesar Chachinoy Martínez, con T.P. No. 110570-T. Donde reporta ingresos mensuales netos de **\$3.795.750** por la actividad económica en venta de carbón, donde tiene unos costos y gastos equivalentes a **\$2.276.425**; resultando entonces una utilidad mensual por esta actividad de **\$1.519.325 mensuales**; como el proyecto vial afecta el 100, % de la construcción en la que se desarrolla la actividad económica, la utilidad dejada de percibir será de **\$1.519.325 mensuales**.

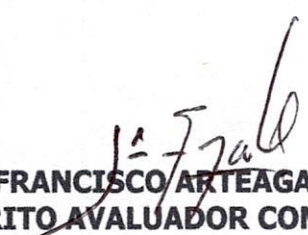
De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 37 de la ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá por 6 meses.

CALCULO DEL LUCRO CESANTE POR ACTIVIDAD ECONOMICA	
INGRESOS MENSUALES	\$ 1.519.325,00
GASTOS O DESCUENTOS	\$ -
RENTA NETA	\$ 1.519.325,00
PERIODOS A RECONOCER	6,00
RECONOCIMIENTO LUCRO CESANTE 6 MESES	\$ 9.115.950,00

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$9.115.950,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$213.632.744,10
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$887.036,60
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$9.115.950,00
TOTAL	\$223.635.730,70
SON: DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA CON 70/100 M/CTE. (\$223.635.730,70)	


ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL


FRANCISCO ARTEAGA CERON
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS


C.P. CARMEN EUGENIA GONZALEZ V.
RAA AVAL No. 30742903



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA-5-2-0024

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

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

6. Impuesto predial:

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

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

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

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

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

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

PREDIO	RUPA 5-2-0024
AVALUO CATASTRAL	\$ 41.446.000,00
IMPUESTO PREDIAL - TASA 4,2 X 1000	\$ 174.073,20
TRIMESTRE	2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
INDEMNIZACION POR IMPUESTO PREDIAL.	\$ 87.036,60

* La fuente de la tasa presentada corresponde a una estimación adelantada por el cuerpo de profesionales avaluadores, de conformidad al análisis previo realizado entre valores típicos fijados por los estatutos de rentas de cada uno de los municipios afectados por la obra de infraestructura.

* Predios Rurales Residenciales, ubicados en cabecera Corregimental con Avalúo mayor a 20 y menor a 135 SMLV será del 4.2*1000.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

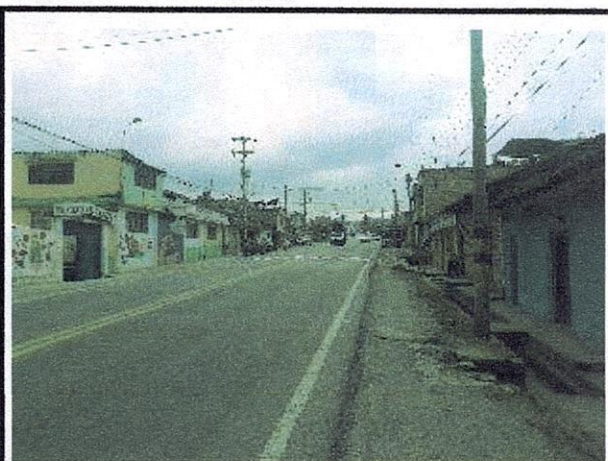
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



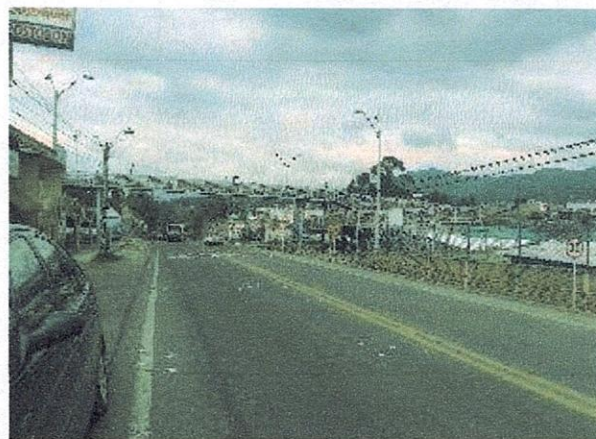
FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS**



VIA PANAMERICANA HACIA IPIALES



VIA PANAMERICANA HACIA PASTO



FACHADA



INTERIOR LOCAL (VENTA DE CARBON)

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS**



ZAGUAN DE ACCESO AL PREDIO



COCINA - COMEDOR

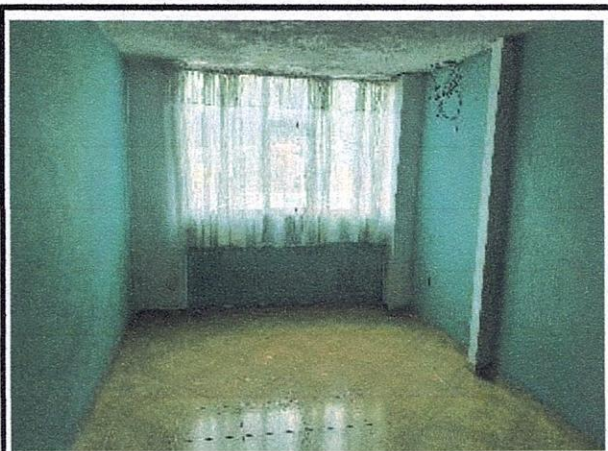


ESCALERAS A 2º PISO, CONST. 1



HALL DE ALCOBAS. CONST. 1

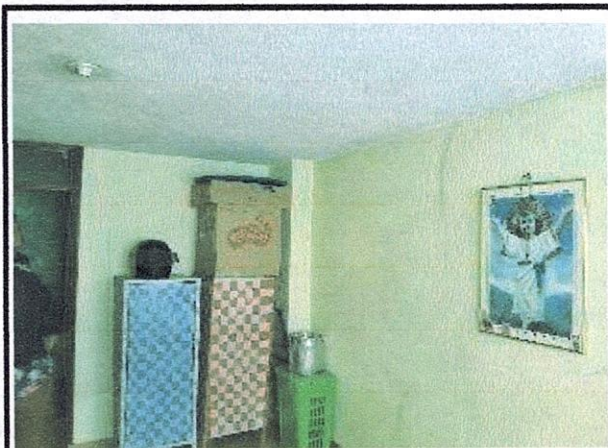
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS**



ALCOBA 1. CONST. 1



ALCOBA 2. CONST. 1

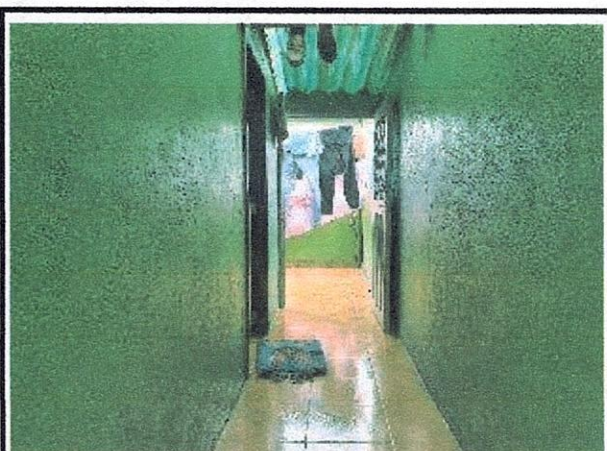


ALCOBA 3. CONST. 1



ESCALERAS A 3° PISO , TERRAZA. CONST. 1

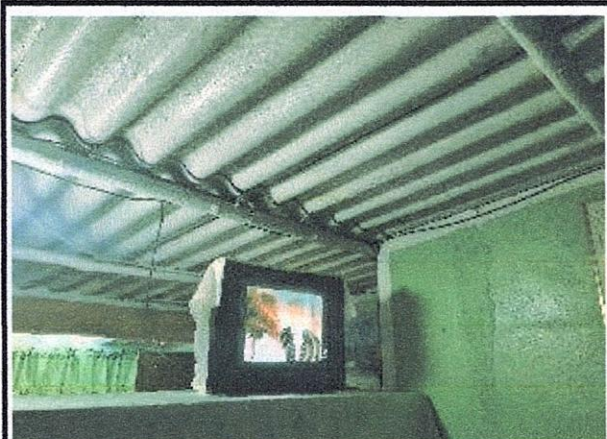
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS



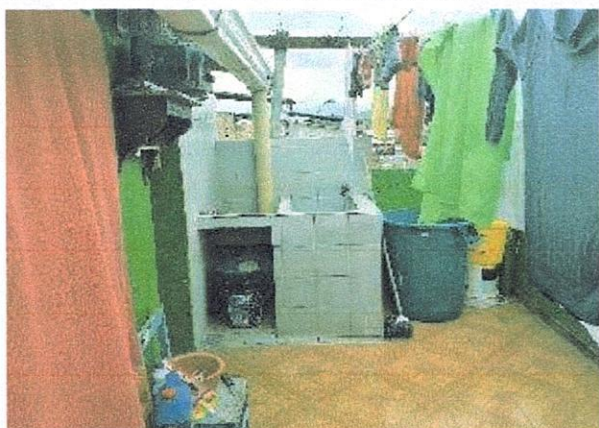
HALL DE ACCESO TERRAZA, 3° PISO. CONST. 1



SALA - HABITACION. CONST. 1



HABITACION - SALA, DETALLE CIELORASO. CONST. 1



TERRAZA, ZONA DE LAVANDERIA. CONST. 1

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS**



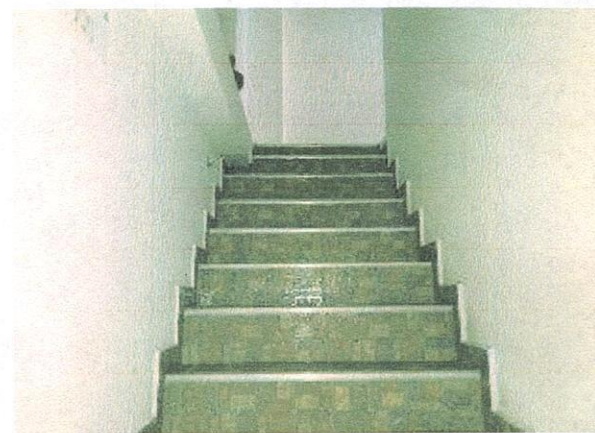
BANO. CONST 1



DETALLE ILUMINACION PUNTO FIJO



ALCOBA 1° PISO. CONST. 1-1



ESCALERA A 2° PISO. CONST. 1-1

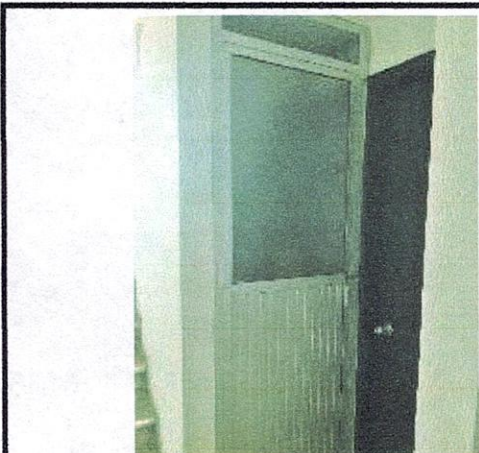
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS**



ALCOBA 2° PISO. CONST. 1-1



BANO 2° PISO. CONST. 1-1

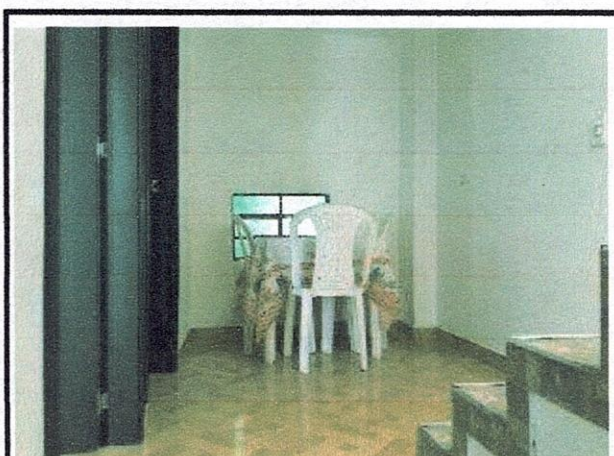


DETALLE CARPINTERIAS. CONST. 1-1

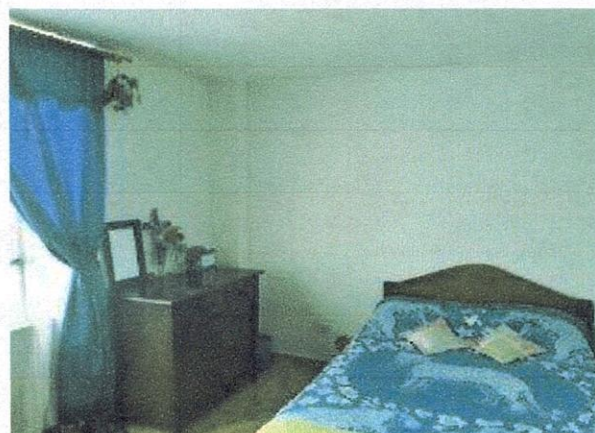


ESCALERAS A 3° PISO. CONST. 1-1-

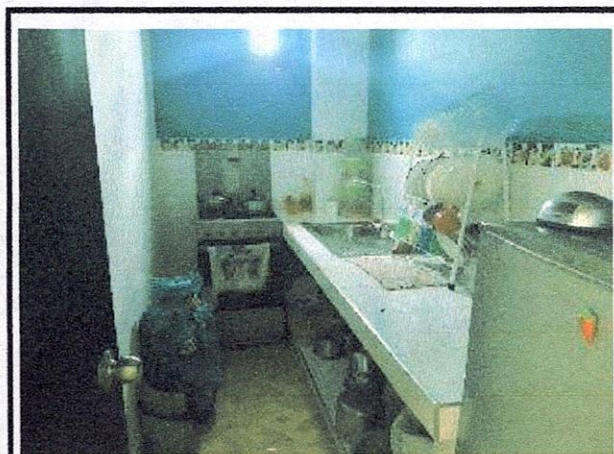
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS**



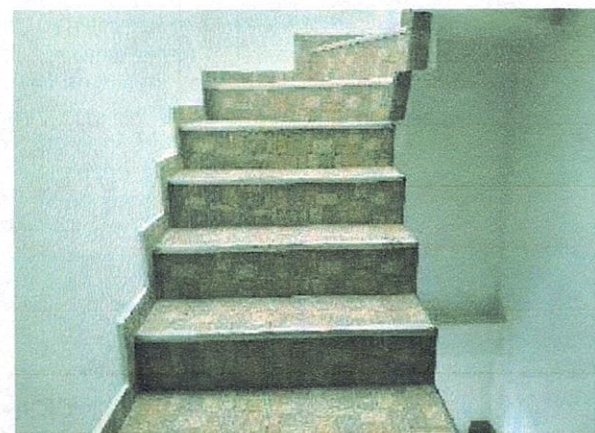
HALL-COMEDOR 3° PISO. CONST. 1-1



ALCOBA 3° PISO. CONST. 1-1

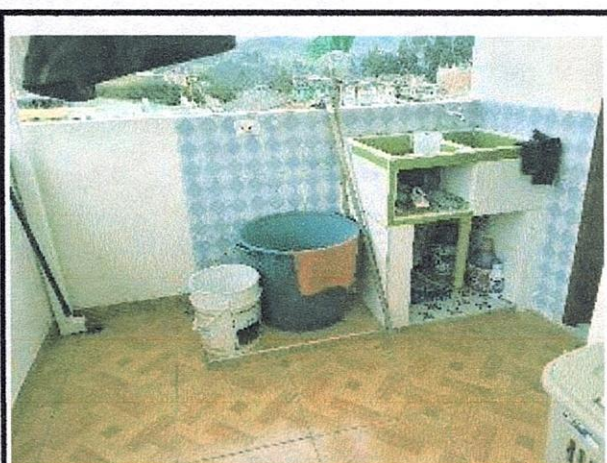


COCINA 3° PISO. CONT. 1-1



ESCALERA A 4° PISO. CONST. 1-1

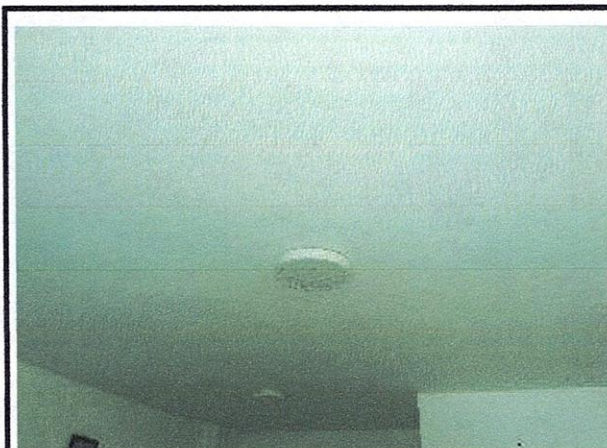
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: CATAMBUCO - PASTO
RUPA-5.2-0024. MARGEN: IZQUIERDA
MARTHA MYRIAM MASINSOY Y OTROS**



ZONA DE LAVANDERIA 4° PISO. CONST. 1-1



BANO 4° PISO. CONST. 1-1



DETALLE CIELORASOS CONST. 1-1



A1 ZONA DURA

CONSTRUCCION 1 RUPA 5.2-0024						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL	TOTAL CAP
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	45,27	\$ 3 028,00	\$ 137.077,56	
1.2	Descapote	m2	45,27	\$ 2 939,00	\$ 133.048,53	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	11,32	\$ 20 500,00	\$ 232.060,00	
1.4	Recebo compactado	m2	45,27	\$ 17.174,00	\$ 777.466,98	
1.5	Campamento 3x3	gl	1,00	\$ 600.000,00	\$ 600.000,00	
	Total Capitulo					\$ 1.879.653,07
2	CONCRETOS					
2.1	Concreto de limpieza	m2	45,27	\$ 23 519,88	\$ 1.064.744,97	
2.2	Zapatas en concreto	m3	1,56	\$ 531.851,00	\$ 829.687,56	
2.4	Vigas de cimentación de 0.30 x 0.30	m3	4,66	\$ 548.254,15	\$ 2.554.864,34	
2.5	Placa de contrapiso	m2	45,27	\$ 78.719,11	\$ 3.563.614,11	
2.3	Columnas de 0.30 x 0.30	ml	93,60	\$ 76.930,00	\$ 7.200.648,00	
2.6	Placa de entrepiso	m2	139,16	\$ 195.115,00	\$ 27.152.203,40	
2.4	Vigas de corona de 0.30 x 0.30	m3	14,02	\$ 548.254,15	\$ 7.686.523,18	
2.7	Escalera en concreto	m3	1,92	\$ 1.134.845,00	\$ 2.178.902,40	
2.8	Mesón en concreto enchapado	ml	4,20	\$ 222.442,66	\$ 934.259,17	
	Total Capitulo					\$ 53.165.447,13
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común e = .15 m.	m2	543,44	\$ 45.902,00	\$ 24.944.982,88	
3.2	Lavadero en ladrillo enchapado	un	1,00	\$ 652.000,00	\$ 652.000,00	
	Total Capitulo					\$ 25.596.982,88
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.2	Punto sanitario	pto.	17,00	\$ 59.376,99	\$ 1.009.408,83	
4.3	Combo sanitario	un	2,00	\$ 362.000,00	\$ 724.000,00	
4.4	Sanitario basico	un	1,00	\$ 185.000,00	\$ 185.000,00	
4.5	Cajas de inspección	un	2,00	\$ 442.571,00	\$ 885.142,00	
	Total Capitulo					\$ 2.803.550,83
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	3,00	\$ 48.472,93	\$ 145.418,79	
5.2	Tanque de reserva (incluye accesorios)	un	1,00	\$ 593.285,00	\$ 593.285,00	
5.3	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	11,00	\$ 91.371,04	\$ 1.005.081,44	
5.4	Lavaplatos en acero inox.	un	2,00	\$ 231.000,00	\$ 462.000,00	
	Total Capitulo					\$ 2.205.785,23
6	CARPINTERIA METALICA					
6.1	Puertas metálicas	m2	14,10	\$ 195.596,26	\$ 2.757.907,27	
6.2	Ventanas metálicas incl. Vidrio	m2	22,51	\$ 97.798,13	\$ 2.201.435,91	
6.3	Porton a 3 cuerpos	m2	6,80	\$ 150.268,00	\$ 991.768,80	
6.4	Pasamanos en tubo metalico	ml	3,25	\$ 95.000,00	\$ 308.750,00	
	Total Capitulo					\$ 6.259.881,97
7	CARPINTERIA DE MADERA					
7.1	Puertas	un	8,00	\$ 290.000,00	\$ 2.320.000,00	
7.2	Puertas en triplex	un	6,00	\$ 180.000,00	\$ 1.080.000,00	
7.3	Mueble en madera y triplex	un	1,00	\$ 550.000,00	\$ 550.000,00	
7.4	Ventana en madera incl. Vidrio	m2	1,02	\$ 103.766,00	\$ 105.841,32	
	Total Capitulo					\$ 4.055.841,32
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de muros	m2	1.086,88	\$ 18.915,00	\$ 20.558.335,20	
8.2	Repello pisos	m2	174,43	\$ 18.915,00	\$ 3.299.343,45	
8.3	Repello cielorasos	m2	184,43	\$ 18.915,00	\$ 3.488.493,45	
8.4	Enchape cerámica pisos	m2	184,43	\$ 69.206,95	\$ 12.763.837,79	
8.5	Enchape cerámica muros	m2	41,20	\$ 41.905,52	\$ 1.726.507,42	
8.6	Pintura muros	m2	1.086,88	\$ 8.945,70	\$ 9.722.902,42	
8.7	Pintura cielorasos	m2	184,43	\$ 8.945,70	\$ 1.649.855,45	
8.8	Estuco sobre muros terraza	m2	10,20	\$ 14.924,00	\$ 152.224,80	
8.9	Lavadero prefabricado enchapado	un	2,00	\$ 425.000,00	\$ 850.000,00	
8.10	Enchape en ceramica escaleras	m2	10,62	\$ 40.724,00	\$ 432.488,88	
8.11	barrederas	ml	116,53	\$ 8.490,00	\$ 989.339,70	
8.12	filo en aluminio escaleras	m2	55,50	\$ 2.100,00	\$ 116.550,00	
	Total Capitulo					\$ 55.749.878,56
9	INSTALACIONES ELECTRICAS					
9.1	Acometida	un	1,00	\$ 412.720,00	\$ 412.720,00	
9.2	Tablero de 4 circuitos	un	1,00	\$ 471.539,82	\$ 471.539,82	
9.3	Puntos eléctricos	Pto.	21,00	\$ 92.052,03	\$ 1.933.092,63	
	Total capitulo					\$ 2.817.352,45
10	CUBIERTA					
10.1	Cubierta en teja plastica traslucida	m2	24,06	\$ 35.500,00	\$ 854.130,00	
10.2	Cubierta en teja de asbesto cemento	m2	2,76	\$ 36.416,00	\$ 100.508,16	
10.3	Estructura en listones de madera	m2	2,76	\$ 38.808,00	\$ 107.110,08	
10.4	Estructura en perfiles metalicos	ml	23,00	\$ 25.859,00	\$ 594.757,00	
	Total capitulo					\$ 1.656.505,24
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	184,43	\$ 3.500,00	\$ 645.505,00	
	Total Capitulo					\$ 645.505,00
	COSTO DIRECTO					\$ 156.836.383,68
	A.U.I. % 25					\$ 39.209.090,92
	UTILIDAD 5%					\$ 7.841.818,18
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 1.489.945,45
	COSTO TOTAL					\$ 197.535.400,06
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 1.071.058,94

CONSTRUCCION ANEXO A1 - ZONA DURA RUPA-5.2-0024						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL	TOTAL CAP
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	7,02	\$ 3.028,00	\$ 21.256,56	
1.2	Descapote	m2	7,02	\$ 2.939,00	\$ 20.631,78	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,76	\$ 20.500,00	\$ 36.080,00	
1.4	Recebo compactado	m2	7,02	\$ 17.174,00	\$ 120.561,48	
	Total Capítulo					\$ 198.529,82
2	CONCRETOS					
2.1	Placa de contrapiso e=0,25m	m2	7,02	\$ 95.013,00	\$ 666.991,26	
	Total Capítulo					\$ 666.991,26
3	REPELLOS Y ENCHAPES					
3.1	Repello de pisos	m2	7,02	\$ 18.915,00	\$ 132.783,30	
3.2	Enchape en cerámica	m2	7,02	\$ 40.724,00	\$ 285.882,48	
	Total Capítulo					\$ 418.665,78
4	ASEO GENERAL					
4.1	Limpieza y aseo general	m2	7,02	\$ 3.500,00	\$ 24.570,00	
	Total Capítulo					\$ 24.570,00
	COSTO DIRECTO					\$ 1.308.756,86
	A.U.I. % 25					\$ 327.189,22
	UTILIDAD 5%					\$ 65.437,84
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 12.433,19
	COSTO TOTAL					\$ 1.648.379,27
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 234.811,86

✓/

RUPA-5-2-0024

1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 1204 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 01 de abril del 2.019

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

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

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADO

FRANCISCO ARTEAGA CERON

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 secretario el Ing. Livio Néstor Bolaños N.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Arq. Francisco Arteaga Cerón rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA-5-2-0024 Predio denominado "K 19 83 BOTANILLA" ubicado en la Vereda BOTANILLA Municipio de Pasto - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA-5-2-0024	PASTO	5200115000000000010030000000000/ 240-201129

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

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

RUPA-5-2-0024

2

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	45,26	\$ 720.000,00	\$ 32.587.200,00
Subtotal Terreno				\$ 32.587.200,00
CONSTRUCCIONES				
Construcción 1	m ²	184,43	\$ 973.812,00	\$ 179.600.147,16
Subtotal Construcciones				\$ 179.600.147,16
ANEXOS				
A1 Zona dura	m ²	7,02	\$ 205.897,00	\$ 1.445.396,94
Subtotal Anexos				\$ 1.445.396,94
VALOR TOTAL				\$ 213.632.744,10 //

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$213.632.744,10
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$887.036,60
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$9.115.950,00
TOTAL	\$223.635.730,70 //
SON: DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA CON 70/100 M/CTE. (\$223.635.730,70)	

FRANCISCO ARTEAGA CERON
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 12970308

COMITÉ AVALUOS

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
R.A.A. No. AVAL 98383821

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

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

AIDA MARGARITA MUÑOZ
R.A.A. No. AVAL 30707606