



CONCESIÓN  
**Rumichaca  
Pasto**



VIGILADO  
SuperTransporte

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

AVISO No. 222 de fecha 03 de Abril de 2019.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete, 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 quince (15) de enero de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1004-01-19 dirigido a HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA ISABEL REVELO DE TORRES, para la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

**OFICINA PRINCIPAL**

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

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

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



CONCESION  
Rumichaca  
Pasto

DP-OFG-1004-01-19

San Juan de Pasto, 15 de enero de 2019.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
MARIA ISABEL REVELO DE TORRES

Predio denominado "Lt 25 Condominio Arco Iris" y/o "Sin Dirección Lote 25 \*Condominio  
Campestre Arco Iris Reservado\* Vereda El Porvenir Mpio Iles-Nariño" y/o Lote No. 25"  
Vereda Pilcuán Municipio Imués.  
Departamento de Nariño.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición del predio denominado "Lt 25  
Condominio Arco Iris" y/o "Sin Dirección Lote 25 \*Condominio Campestre  
Arco Iris Reservado\* Vereda El Porvenir Mpio Iles-Nariño" y/o Lote No. 25",  
ubicado en la Vereda Pilcuán, Municipio Imués, Departamento de Nariño,  
Identificado con Cédula Catastral 523520002000000030912000000000 y  
Matrícula Inmobiliaria número 244-103545 de la Oficina de Registro de  
Instrumentos Públicos de Ipiales.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión; debe ser adelantada por el concesionario a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993.



surte, mediante los expedientes de adquisición de predios requeridos por motivos de  
244-103545 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo III de la Ley 886

PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS;  
Vía Obonuco, Carrera 22 Sur – Sector La Pastucidad.



Scanned with  
CamScanner



DP-OFC-1004-01-19

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 requiere la adquisición del área de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-3-0037, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS COMA CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (236,46 m<sup>2</sup>), junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial K 39+508,55 D y Final K 39+526,01 D de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.477.446,00), discriminado conforme el informe avalúo RUPA-3-0037.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de 31 de octubre del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

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



Rumichaca  
Pasto

DP-OFC-1004-01-10

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1082 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., o contactar a nuestro(a) Profesional del Área Jurídica Predial ADELA MARITZA CERÓN BASTIDAS en el teléfono 3102025465, o al correo electrónico [aceron@unionsur.co](mailto:aceron@unionsur.co).

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE  
LOZANO  
GERMAN DE LA TORRE LOZANO.  
Garante General.  
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Envíame:  
E. Obando  
[www.unionsur.co](http://www.unionsur.co)  
facebook.com/viaunionsur  
viaunionsur  
Unión del Sur

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

Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



Que mediante Aviso No. 212 de fecha 13 de marzo de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1004-01-19 de fecha quince (15) de enero de 2019, dirigido a HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA ISABEL REVELO DE TORRES, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1004-01-19, sin que a la fecha se haya efectuado la misma.

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-1038-01-19 de fecha veintiuno (21) de enero de 2019 y publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co) y fijarlo en la cartelera de la 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.

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 3 de Abril 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL \_\_\_\_\_ A LAS 6:00 P.M



ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.

Director Jurídico Predial.  
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

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

Proyectó: A. Gómez  
Revisó: V. Sarraide  
Aprobó: E. Obando

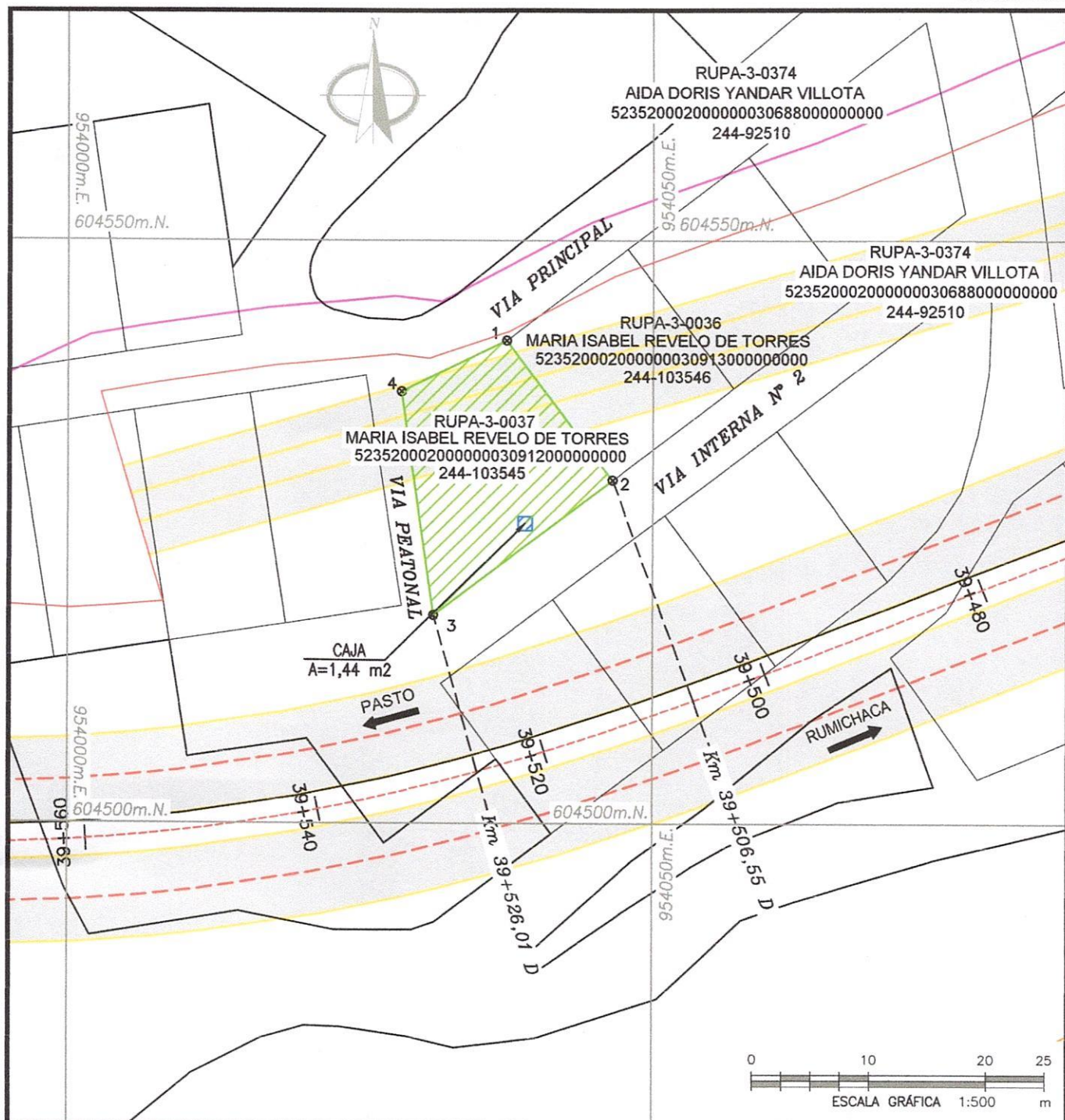


[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

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







PROYECTO RUMICHACA-PASTO

 REVISION:  
SEPTIEMBRE DE 2018


DISEÑO Y CALCULO:

 CONSORCIO  
SH

PROPIETARIO:

MARIA ISABEL REVELO DE TORRES

## 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:
236,46 m <sup>2</sup>	236,46 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

 FECHA ELAB.:  
SEPTIEMBRE 2018

 ESCALA:  
1:500

 TRAMO:  
UNIDAD FUNCIONAL 3  
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:  
ILES-NARIÑO

 No. CATASTRAL  
523520002000000030912000000000

 FICHA GRÁFICA No. RUPA-3-0037  
NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0037.dwg

## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-3-0037**  
**RADICACION AVALUO No. 2018-10-31 – 0352**  
**SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR**  
**DIRECCION: LT 25 CONDOMINIO ARCO IRIS**  
**VEREDA: EL PORVENIR**  
**MUNICIPIO: ILES**  
**DEPARTAMENTO: NARIÑO**  
**PROPIETARIO: MARIA ISABEL REVELO DE TORRES**

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





Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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

## **TABLA DE CONTENIDO**



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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



**Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo**  
**Informe Técnico de Avalúo**

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. SOLICITUD:  
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.  
Fecha: 30 / 09 / 2018.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE  
Rural
- 1.3. TIPO DE AVALÚO  
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO  
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO  
Nariño
- 1.6. MUNICIPIO  
Iles
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO  
El Porvenir
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE  
Lote 25 Condominio Arco Iris
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA  
ABSCISA INICIAL: Km 39+506,55  
ABSCISA FINAL: Km 39+526,01  
MARGEN: Derecha  
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE  
Lote Urbanizado no construido o edificado.





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-3-0037

2

### 1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante acuerdo No. 019 de 30 de noviembre de 2003 del Municipio de Iles, se establece que el predio se clasifica de la siguiente manera:

Clasificación de Suelos: Suelo Rural.

Uso de Suelo: Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas (ASQ)

Uso Principal: Regeneración Natural

Usos Compatibles: Reforestaciones, Sistemas Silvopastoriles

Usos Condicionados: Sistemas Silvoagícolas, Asentamientos Humanos

Usos Prohibidos: Agricultura Transitoria, Ganadería Extensiva, Industria, Minería

### 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523520002000000030912000000000

Área de Terreno: 236,00 m<sup>2</sup>

Áreas de Construcción: 0,00 m<sup>2</sup>

Avalúo Catastral: \$ 495.000

### 1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

15 de octubre 2018

### 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

31 de octubre 2018

## 2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por Grupo Empresarial Velásquez Gevel S.A.S.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-3-0037
- Consulta de Información Catastral.
- Certificado de Tradición y Libertad No. 244-103545
- Certificación de norma de usos, expedido por el Secretario de Despacho Planeación Municipal y Plan Vial.
- Plano elaborado por Grupo Empresarial Velásquez Gevel S.A.S.
- Registro fotográfico.





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-3-0037

3

### 3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO:  
María Isabel Revelo De Torres
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN  
Escritura Pública No. 2.319 del 30 de junio del 2015 de la Notaría Primera de Ipiales.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA  
244-103545
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS  
Ninguna.

### 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR  
La vereda Porvenir se ubica en el sector rural, al nor-orienté de la cabecera urbana del municipio de Iles, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:  
  
NORTE: Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.  
SUR: Vereda Urbano  
ORIENTE: Cauce del Río Güaitara  
OCCIDENTE: Veredas San Javier y Loma Alta.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE  
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.
- 4.3. TOPOGRAFÍA  
El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Río Güaitara.





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-3-0037

4

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco.

PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 -2190 m.s.n.m.

#### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

##### **Asociación Pilcuán (PI)**

##### **FASE PIcd, PIde, PIde1, PIde2, PIe2**

Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de color pardo muy oscuro y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación.

Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.

##### **Asociación Funes (FF)**

##### **FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd**

A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulosos,





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-3-0037

5

aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería.

Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta

### **Asociación Guáitara (GS)**

#### **FASE GSf3**

Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas alglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.

Con pendientes mayores del 50% y erosión severa. Suelos muy superficiales y muy escarpados, con alto porcentaje de afloramientos rocosos; no aptos para actividades agropecuarias.

Este tipo de suelo se encuentra en las veredas: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.

### **Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo**

#### **Clase III**

Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendientes moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad.

En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.





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-3-0037

6

### **Clase IV**

Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección de la clase de cultivos o requieren un manejo cuidadoso, o ambos a la vez. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

El uso de cultivos agronómicos viene limitado por uno o más de los efectos de características permanentes tales como: pendiente muy pronunciada, susceptibilidad severa a la erosión por agua o viento, severos efectos de erosiones pasadas, suelos superficiales de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, frecuentes inundaciones, humedad excesiva, salinidad o alcalinidad.

Los suelos de esta clase cubren una extensión de 2446.08 ha, que representan el 29.12 % del total del territorio de Iles, y se encuentra en las siguientes veredas: El Común, San Francisco, Urbano, Tablón Bajo, San Antonio, El Mirador, El Rosario Occidente, Bolívar, Villa Nueva, Loma de Argote, Iscuazán, Yarqui, Tablón Alto, La Esperanza, El Porvenir, Loma Alta, Capulí.

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

#### **4.6. SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto veredal y telefonía celular. El Condominio Arco Iris Reservado al que pertenece el predio cuenta con red de alcantarillado.

#### **4.7. SERVICIOS COMUNALES**

La Vereda El Porvenir cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera Municipal de Iles.

#### **4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**

La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Iles y los





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-3-0037

7

Municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.

### 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante acuerdo No. 019 de 30 de noviembre de 2003 del Municipio de Iles, Establece que el predio con No. predial 523520002000000030912000000000, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Iles (N) área Rural, se encuentra ubicado en una zona cuyo uso de suelo es de Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas y se clasifica de la siguiente manera:

Clasificación de Suelos: Suelo Rural.

Uso de Suelo: Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas (ASQ).

La siguiente es de reglamentación de uso del suelo para estas áreas:

Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas (ASQ): Son ecosistemas de alto riesgo, con problemas de erosión, sequía y quemas, cuyo uso actual son los rastrojos bajos enmalezados, son áreas donde el uso debe estar orientado hacia la regeneración natural y mejoramiento. Cubre un área de 328,62 Has, el 4,39 % del área total del municipio.

Reglamentación de uso de suelo para esta zona es de siguiente:

Uso Principal: Regeneración Natural

Usos Compatibles: Reforestaciones, Sistemas Silvopastoriles

Usos Condicionados: Sistemas Silvoagícolas, Asentamientos Humanos

Usos Prohibidos: Agricultura Transitoria, Ganadería extensiva, Industria, Minería.

### 6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

#### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda El Porvenir del municipio de Iles; iniciando en la abscisa Km 39+506,55 y terminando con la abscisa Km 39+526,01 sobre la margen derecha del tramo Pilcuan-El pedregal.





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-3-0037

8

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

Área total del predio: 236,46 m<sup>2</sup>

Área requerida: 236,46 m<sup>2</sup>

Área remanente: 0,00 m<sup>2</sup>

Área sobrante: 0,00 m<sup>2</sup>

Área total requerida: 236,46 m<sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial elaborada por Grupo Empresarial Velásquez Gevel S.A.S.

### 6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 2.319 del 30 de junio del 2015 de la Notaría Primera de Ipiales y son:

**NORTE.** En 10 metros con zonas comunes vía principal al medio; **SUR.** En 19,21 metros con lotes No 31 y 39 vía interna No 2 al medio; **ORIENTE.** En 15 metros con lote No 26; **OCCIDENTE.** En 19,39 metros con lote No 24 vía peatonal al medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial RUPA-3-0037 y son los siguientes:

**NORTE:** En longitud de 10,00 m con Aida Doris Yandar Villota (4 AL 1)

**SUR:** En longitud de 19,21 m con Aida Doris Yandar Villota (2 AL 3)

**ORIENTE:** En longitud de 15,00 m con María Isabel Revelo De Torres (1 AL 2)

**OCCIDENTE:** En longitud de 19,39 m con Aida Doris Yandar Villota (3 AL 4).

### 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es un carreteable con placa huella que ingresa exclusivamente al Condominio Arco Iris Reservado, que se comunica por un carreteable veredal vehicular afirmado en buen estado de conservación que enlaza con la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

### 6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, alcantarillado y telefonía móvil, Actualmente Inactivos.

AVALUO RUPA-3-0037

9

## 6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25% Ondulada	Lote urbanizado No Construido o Edificado	Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemaz

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:  
No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:  
No Aplica.

## 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Item	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1 CAJA	Recolectora de aguas lluvias en ladrillo de 1.20m*1.20m*h=1.10m	1,44	M2	2 años	Bueno

## 6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
Guayacán	Buen estado fitosanitario	2	Und
Higuerilla	Buen estado fitosanitario	1	Und

## 7. METODOS VALUATORIOS

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

**"ARTÍCULO 10. 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".





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-3-0037

10

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

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

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

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

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

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado. Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

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

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

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el





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-3-0037

11

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

**DESARROLLO:** desde la siembra hasta el inicio de la producción.

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

V.A.

D = Demérito (depreciación) % = (D = ----- E.C.)

V.U.

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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



AVALUO RUPA-3-0037

12

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

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

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

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

### **VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES**

Para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento espontáneo, se ha implementado un anexo técnico especial, donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los estudios valuatorios que se elaboran, pero que considerando lo voluminoso de las investigaciones, no se incorporan en su totalidad, si no las especies que sean requeridas, en cada caso. Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones adelantadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontáneo, considerando que no es posible determinar su valor por costos de reposición o de renta, para la adopción de los valores finales se ha consultado con los usos medicinales, de sombrío u ornato, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicados en estudios anteriores, que forman parte de los costos históricos de esas especies.

En la presente justificación metodológica, exponemos el desarrollo de las investigaciones y la ecuación propuestas que nos permite llegar a los valores finales de las especies vegetales investigadas:

## **8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

### **8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS**

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 16 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



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0037

13

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Lote	Pilcuán Internet	\$ 350.000.000,00	1.600	0,00	Pilcuán Internet	particular	310894.2189
2	Lote	Lote entrada	\$ 55.000.000,00	216	0,00	Lote entrada	particular	317308.3698
3	Casa	Casa amarilla	\$ 90.000.000,00	272	100,00	Casa amarilla	particular	321242.9144
4	Lote	El Porvenir	\$ 40.000.000,00	160	0,00	El Porvenir	particular	310436.9695
5	Casa	Otra Atrás Escuela	\$ 260.000.000,00	160	200,00	Otra Atrás Escuela	particular	315522.9822
6	Lote	Urbanización Mirador del Sol - Pilcuán	\$ 75.000.000,00	225	0,00	Puerta del Sol	particular	315579.7158
7	Lote	Urbanización Mirador del Sol - Pilcuán	\$ 80.000.000,00	225	0,00	Condominio Mirador del Sol	Samuel Vallejo	3155797158
8	Lote	Urbanización Mirador del Sol - Pilcuán	\$ 90.000.000,00	225	0,00	Condominio Mirador del Sol	Juan Carlos Bustos	3162931003
9	Lote	Urbanización Remansos del Porvenir - Pilcuán	\$ 70.000.000,00	189	0,00	Condominio Remansos del Porvenir	Luis Potosi	3128253085
10	Lote	Pilcuán Viejo - Imues	\$ 696.000.000,00	1.740	0,00	Entrada antigua via lles	Alejandro Moran	3148722234
11	Lote	Barrio El Paraiso	\$ 65.000.000,00	200	0,00	Barrio El Paraiso Pilcuán lles	Nelson Quisqualtud	
12	Lote	Pilcuán - lles	\$ 75.000.000,00	200	0,00	Loteo por la antigua via a lles	Avso	3168347261
13	Lote	Pilcuán-lles	\$ 80.000.000,00	552	0,00	Pilcuán lles	Alejandra Coral	3164437079
14	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 25.000.000,00	200	0,00	Lote en el mismo Condominio	Alirio Burbano	3104190746
15	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 30.000.000,00	200	0,00	Lote en el mismo Condominio	Letrero en el condominio	3168347261
16	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 25.000.000,00	200	0,00	Lote en el mismo Condominio	Filipo Ortega	3216476916

### 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
14	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 25.000.000,00	3%	\$ 24.250.000,00	200	\$ 121.250,00			Lote en el mismo Condominio - Topografía ondulada - acceso por via con placa huella - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Alirio Burbano	3104190746
15	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 30.000.000,00	10%	\$ 27.000.000,00	200	\$ 135.000,00			Lote en el mismo Condominio - Topografía ondulada - acceso por via con placa huella - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Letrero en el condominio	3168347261
16	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 25.000.000,00	3%	\$ 24.250.000,00	200	\$ 121.250,00			Lote en el mismo Condominio - Topografía ondulada - acceso por via con placa huella - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Filipo Ortega	3216476916

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



**Nota: De las dieciséis ofertas, se depuraron tres que son las más similares al predio de avalúo, por ubicarse dentro del mismo conjunto residencial.**

## 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):  
No Aplica.

## 10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Lote Condominio Arco Iris Reservado	\$ 121.250,00
2	Lote Condominio Arco Iris Reservado	\$ 135.000,00
3	Lote Condominio Arco Iris Reservado	\$ 121.250,00
PROMEDIO		<b>\$ 125.833,33</b>
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 7.938,57
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,31%
LIMITE SUPERIOR		\$ 133.771,90
LIMITE INFERIOR		\$ 117.894,77

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen las mismas características del área valorada, los datos obtenidos muestran que, aunque se trata de un terreno rural, en el sector se desarrollan loteos y parcelaciones de uso residencial recreacional beneficiados por el clima templado que se presenta.

El análisis anterior arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es el **promedio** obtenido del análisis estadístico realizado equivalente a \$125.833,33 adoptando para el presente avalúo el valor de **CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (\$125.000,00)** 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.

AVALUO RUPA-3-0037

15

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.  
No Aplica. /

## 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.  
No Aplica. /

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)  
No Aplica. /

## 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Iles 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 y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI) /

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
<b>Anexos</b>									
A1 Caja	2	20	10,00%	2	7,89%	\$ 564.851,67	\$ 44.576,40	\$ 520.275,27	\$ 520.275,00



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

#### 13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Guayacan	2	UND	Producción	Tipo B	\$ 69.600,00	\$ 139.200,00
Higuerilla	1	UND	Producción	Tipo B	\$ 31.550,00	\$ 31.550,00
						<b>\$ 170.750,00</b>

### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural de la Vereda Porvenir del municipio de Iles, al interior del Condominio Campestre Arco Iris Reservado, sobre vía interna del conjunto con placa huella en buen estado.
- El acceso final al condominio y al predio objeto de avalúo consiste en un carretable angosto para un solo vehículo con placa huella con una pendiente aproximada del 25%, que dificultaría el transito continuo de vehículos en contraflujo.
- Es un sector rural donde existe la presencia de vivienda campesina, vivienda campestre y condominios o urbanizaciones cerradas, con beneficio de clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El condominio cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal, alcantarillado, energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.

#### FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio rural con un área de 236,46 metros, al interior de un condominio residencial cerrado, su destinación es para la construcción de vivienda recreacional.



AVALUO RUPA-3-0037

17

- El condominio residencial se encuentra en su etapa de desarrollo y ventas, cuenta con vías con placa huella, todos los servicios públicos, portería de acceso y está proyectada la construcción de una piscina y un salón comunal.
- El predio tiene topografía ondulada y presenta forma de un polígono rectangular.

## 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
<b>TERRENO</b>				
Terreno	M²	236,46	\$ 125.000,00	\$ 29.557.500,00
<b>ANEXOS</b>				
A1 Caja	M2	1,44	\$ 520.275,00	\$ 749.196,00
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
Especies Vegetales	Glb	1,00	\$ 170.750,00	\$ 170.750,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 30.477.446,00</b>

**SON: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 00/100 PESOS M/CTE. (\$30.477.446,00)**

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

## 16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

## 17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.



AVALUO RUPA-3-0037

18

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

## **18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

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

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:  
INGENIERO LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR  
R.A.A. AVAL No. 12961630

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;



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-3-0037




19

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

**19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE**

  
**ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.**  
**RAA AVAL- No. 12961630**  
**Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales**

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

  
  
  
**LONGJA DE PROPIEDAD RAÍZ 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

## 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-3-0037

20

### **20. ANEXOS**

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico.

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

## **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.



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

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

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

### **INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**

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

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

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

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

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

### **CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.**

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



RUPA 3-0037

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.



### **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)**

<b>CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE</b>	
<b>PREDIO DIRECCION CATASTRAL</b>	
<b>ITEM</b>	<b>SUBTOTAL \$</b>
Gastos de Notariado y Registro por venta a	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
<b>AVALUO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ -</b>

- **NOTA 1:** La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.
- **NOTA 2:** El municipio de Imues es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- **NOTA 3:** Como las matriculas de acueducto y alcantarillado no se encuentran activas, no contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

#### **CALCULO DE LUCRO CESANTE**

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

**VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$00.000,00**

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA 3-0037

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$30.477.446,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$30.477.446,00</b>
SON: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 00/100 PESOS M/CTE. (\$30.477.446,00)	

  
**ING. CÉSAR A. VALLEJO FRANCO**  
REPRESENTANTE LEGAL

  
**ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.**  
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

  
**ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
COORDINADOR DE AVALUOS





Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 3-0037

### 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-3-0037
AVALUO CATASTRAL	\$ 495,00
IMPUESTO PREDIAL - TASA 5 X 1000	\$ 2,48
TRIMESTRE	Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".
INDEMNIZACION POR IMPUESTO PREDIAL.	\$ -

\* 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.



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



A1 CAJA RUPA 3-0037						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1.1	Localización y Replanteo	M2	1,44	\$ 2.930,00	\$ 4.219,20	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	1,44	\$ 3.000,00	\$ 4.320,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	M3	0,60	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	
1.4	Recebo compactado	m2	1,44	\$ 17.174,00	\$ 24.730,56	
						\$ 45.569,76
<b>3</b>	<b>MAMPOSTERIA Y CONCRETO</b>					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	6,80	\$ 45.902,00	\$ 312.133,60	
3.2	Placa	m2	1,44	\$ 47.000,00	\$ 67.680,00	
3.3	Pañete sobre muros	M2	6,80	\$ 18.915,00	\$ 128.622,00	
3.4	Tapa de concreto reforzado	m2	1,44	\$ 60.247,00	\$ 86.755,68	
	<b>Total Capítulo</b>					\$ 595.191,28
<b>4</b>	<b>ASEO GENERAL</b>					
4.1	Limpieza y aseo general	m2	1,44	\$ 3.500,00	\$ 5.040,00	
	<b>Total Capítulo</b>					\$ 5.040,00
	COSTO DIRECTO					\$ 645.801,04
	A.U.I. % 25					\$ 161.450,26
	UTILIDAD 5%					\$ 32.290,05
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 6.135,11
	COSTO TOTAL					\$ 813.386,41
	<b>VALOR M2 DE CONSTRUCCION</b>					\$ 564.851,67

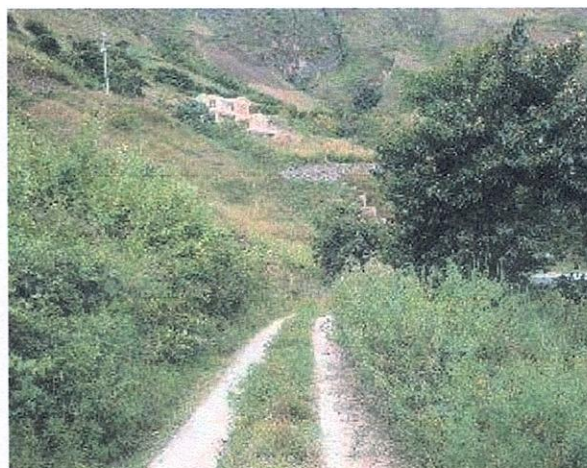
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".

RUPA-3-0037

PROPIETARIO: MARIA ISABEL REVELO DE TORRES



CAJILLA RECOLECTORA AGUAS LLUVIAS



PLACA HUELLA



VEGETACION NATIVA



TAPA ALCANTARILLADO



**BOSQUES NATURALES**

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

Nombre NATIVAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALBARRACIN	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
ALTAMISA - MARCO	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
ARBOL DE HOJA DE CUCHARA - ARBOL DE CUCHARO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
ARBOL DE ROSA (PLANTA DE ROSA)	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
ARBOL TINTO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
BEJUCO DE SANTA MARIA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
BORRACHERO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
BOSQUES NATIVOS (m2)	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
CACTUS	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
CARCANO	\$ 4.750,00	\$ 2.850,00	\$ 1.425,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00
CARRIZO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
CASPE	\$ 15.600,00	\$ 9.360,00	\$ 4.700,00	\$ 52.000,00	\$ 31.200,00	\$ 15.600,00	\$ 26.000,00	\$ 15.600,00	\$ 7.800,00
CHAGUAR - BROMELIA	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
CHAMAL	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
CHAPAY	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
CHARMOLAN - CHAMALFON	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
CHAUCHILLA	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
CHICALA	\$ 24.300,00	\$ 14.600,00	\$ 7.300,00	\$ 81.000,00	\$ 48.600,00	\$ 24.300,00	\$ 40.500,00	\$ 24.300,00	\$ 12.150,00
CHILCA (O) - CHILCA NEGRA	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
CHILCHUM	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 13.850,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
CHUNCHURRO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
CHUPALLA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
COLLA - COYA	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
CUMBE	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
CUECHE	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
ESCUILLILLA	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
ESPECIES NATIVAS	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
ESPECIES NATIVAS (m2)	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
ESPINO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
FLORONDO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
FRAILLEON	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
FRAILLEON BEJUCO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
GUARACA	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
GUARANGO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
GUARANO	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
GUAYABILLO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
HIERBA DE SAPO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
HIGUERILLA	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00	\$ 52.600,00	\$ 31.550,00	\$ 15.800,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00
LECHERO	\$ 10.400,00	\$ 6.250,00	\$ 3.100,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00
LEUCARNA	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
MAMA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
MANO DE ORO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
MATICA	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
METICO	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
MOLLE	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
MOQUILLO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
MOROCILLO - MOROCILLO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
MOSTAZA	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00	\$ 115.700,00	\$ 69.400,00	\$ 34.700,00	\$ 57.850,00	\$ 34.700,00	\$ 17.350,00
MOTE	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
MOTILON	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
NARO	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
NACEDERO, QUIBRABARRIGA	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
NEGUELLA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
ORTIGA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
PALO BLANCO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
PELOTILLO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PEPA DE JAP	\$ 3.480,00	\$ 2.080,00	\$ 1.040,00	\$ 11.600,00	\$ 6.960,00	\$ 3.480,00	\$ 5.800,00	\$ 3.480,00	\$ 1.740,00
PETATILLO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
PICHUELO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
PICO DE LORO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PIGLIO - PINGILLO - PIGILLO - PINGILLO - PINILLO - PINILLO	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
PILAMPO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PLANTA AMARILLO	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
PLANTA CORRESPINIA	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
PLANTA DE MATE	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
PLANTA MORA DE CABALLO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
PLANTA DE PANELA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PLANTA RAYO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
PUCALLANTA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
RUMAHQUE	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
RUMAHQUE	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
QUIRATOCTO - QUIRATOCTO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
ROJO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
SAUCO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
SIDE - SIDE - SIGSE	\$ 900,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 1.060,00	\$ 650,00	\$ 900,00	\$ 1.500,00	\$ 900,00	\$ 450,00
SUCULENTA	\$ 1.900,00	\$ 1.150,00	\$ 550,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00
TILAMPO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
TILO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
TUNA	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
ZARCILLO CRIOLLO - ARETE DE MONTE	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
ZARZA	\$ 10.400,00	\$ 6.250,00	\$ 3.100,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00
YALSA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.000,00	\$ 7.850,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00

*Campos*



Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AGAVE Q RITA	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
ARBOL ORNAMENTALES	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
PLANTAS ORNAMENTALES	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
AMAPOLA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
ACACIA AMARILLA - PALO BRASIL	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
ACHIRA	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
ALELI	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.300,00	\$ 5.600,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
ALOCASIA	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
ANTURIO	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
ARBOL REINA DE LAS FLORES	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
ASTROMELIA	\$ 2.850,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 4.750,00	\$ 2.850,00	\$ 1.425,00
AVE DEL PARAISO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
AZULENA	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
BEGONIA	\$ 2.200,00	\$ 1.300,00	\$ 650,00	\$ 7.400,00	\$ 4.450,00	\$ 2.200,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00
CABALLERO DE LA NOCHE	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
CAJETO	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 70.000,00	\$ 42.000,00	\$ 21.000,00	\$ 35.000,00	\$ 21.000,00	\$ 10.500,00
CAMPANITA	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
CAREY	\$ 2.500,00	\$ 1.500,00	\$ 750,00	\$ 8.400,00	\$ 5.050,00	\$ 2.500,00	\$ 4.200,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00
CARTUCHO	\$ 5.700,00	\$ 3.400,00	\$ 1.700,00	\$ 19.000,00	\$ 11.400,00	\$ 5.700,00	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00
CAUCHILLO	\$ 5.700,00	\$ 3.400,00	\$ 1.700,00	\$ 19.000,00	\$ 11.400,00	\$ 5.700,00	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00
CHISQUEJA	\$ 5.700,00	\$ 3.400,00	\$ 1.700,00	\$ 19.000,00	\$ 11.400,00	\$ 5.700,00	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00
CLAVAL (CHINO)	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
COLEGIAL	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
COLOMBIANA	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
CROTON	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
DALIA	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.300,00	\$ 5.600,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
ENREDADERA	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
FLOR DE MAYO - SIETE CUEROS	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
FRALIXON	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.300,00	\$ 5.600,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
GERANIO	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
GIRASOL	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
GLADIOL - GLADIOL	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
DE JARDIN	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
HIELECHO	\$ 27.800,00	\$ 16.700,00	\$ 8.350,00	\$ 92.600,00	\$ 55.550,00	\$ 27.800,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00
HOJA ORNAMENTALES	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
JAZMIN	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.300,00	\$ 5.600,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
LIBERAL	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
LIMON SWINGL	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.300,00	\$ 5.600,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
LILIA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
MARGARITA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
MIRSA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
MARCISO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
OSQUIDEA	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
PALMA - PALMILLA - PALMERA	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
PALMA JARDIN	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 13.850,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
PALMA PIE DE ELEFANTE	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
PENSAMIENTO	\$ 4.750,00	\$ 2.850,00	\$ 1.450,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00
PLANTA NAVIDEÑA - FLOR DE NAVIDAD - POINSETIA - POINSETIA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
PLANTA DE ENSUEÑO	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
PLANTA DE ESPIGAS	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 35.000,00	\$ 21.000,00	\$ 10.500,00	\$ 17.500,00	\$ 10.500,00	\$ 5.250,00
PLANTAS DE TRIBLAN (TRIBLAN AZUL)	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
PLATANILLO, HELICONIA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
RESUCITADA (O)	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
ROSA NEGRA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
ROSA - ROSA DE ALEJANDRIA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
SIEMPRE BELLA	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
SIEMPRE VIVA	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00	\$ 2.100,00	\$ 1.250,00	\$ 650,00	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 325,00
TILIA	\$ 2.500,00	\$ 1.500,00	\$ 750,00	\$ 8.400,00	\$ 5.050,00	\$ 2.500,00	\$ 4.200,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00
TULIPAN	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
VENTURICIA	\$ 2.500,00	\$ 1.500,00	\$ 750,00	\$ 8.400,00	\$ 5.050,00	\$ 2.500,00	\$ 4.200,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00
VERANERA - VERANERA ROSA	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALISO - CERREJO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ACACIO (A)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ALCAPARRO	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
AMARILLO	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
ARAUCARIA	\$ 31.500,00	\$ 18.900,00	\$ 9.450,00	\$ 105.000,00	\$ 63.000,00	\$ 31.500,00	\$ 52.500,00	\$ 31.500,00	\$ 15.750,00
ARBOL DE TR	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ARAYAN - MIRTO	\$ 41.700,00	\$ 25.000,00	\$ 12.500,00	\$ 139.000,00	\$ 83.400,00	\$ 41.700,00	\$ 69.500,00	\$ 41.700,00	\$ 20.850,00
BALSO, BALSO BOBO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
CEDRILLO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
CEDRO	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
CIPRE - CIPRES - CIPRE ENANO	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
ENCINO - ENCINA	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
EUCALYPTO	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
FLOQUE - CARUYA (O)	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
GRANADILLO	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
GUAIANDAY	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
GUAYACAN	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
JUNCO	\$ 4.700,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00	\$ 15.700,00	\$ 9.400,00	\$ 4.700,00	\$ 7.850,00	\$ 4.700,00	\$ 2.350,00
GUAYACAN AMARILLO	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
MOGAL	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PANDALO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PINO LIMON	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
ROBLE	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
ROSO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
SABE	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
URUBAM	\$ 34.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 68.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
RUPA-3-0037  
PROPIETARIO: MARIA ISABEL REVELO DE TORRES



VEGETACION



VISTA PREDIO



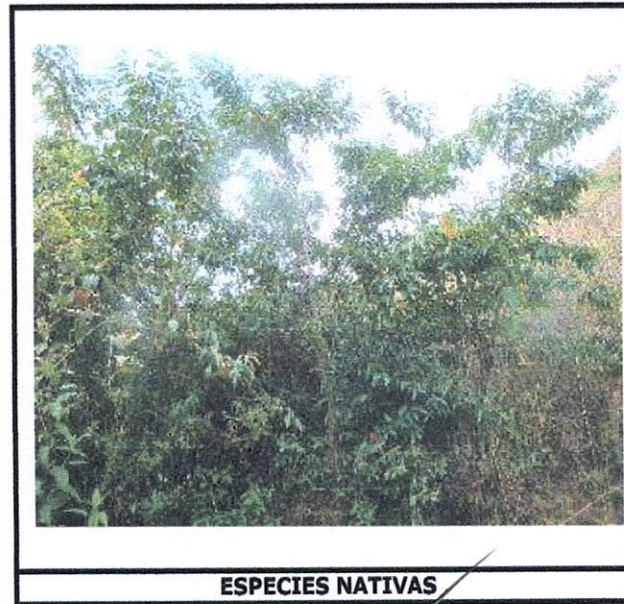
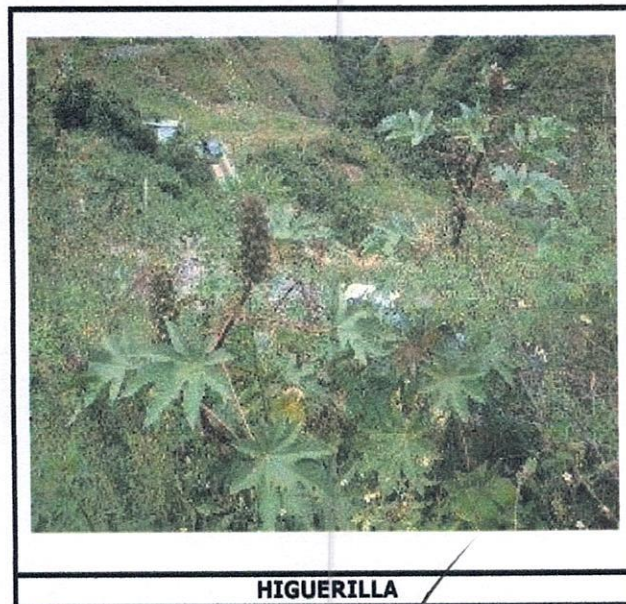
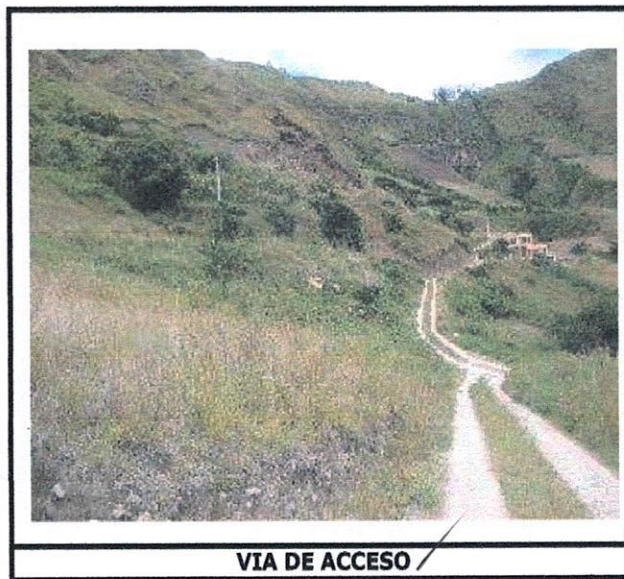
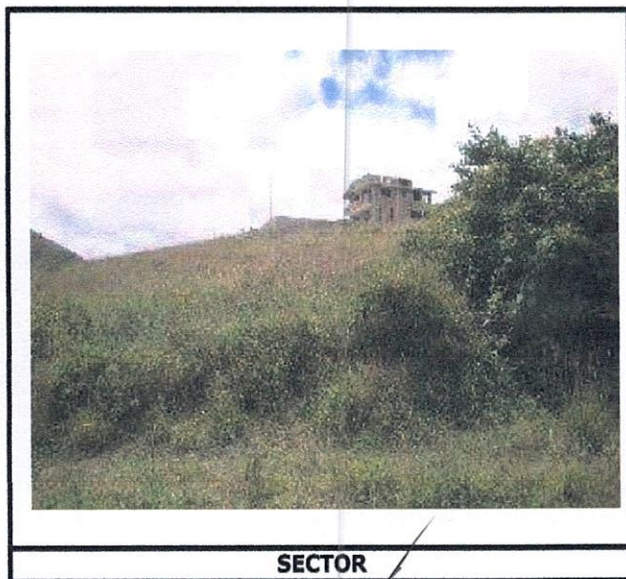
VIA PRINCIPAL



VISTA GENERAL



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
RUPA-3-0037  
PROPIETARIO: MARIA ISABEL REVELO DE TORRES



JP.



RUPA 3-0037

**COMITE CORPORATIVO**  
**ACTA No. 0352 del 2.018**

FECHA: San Juan de Pasto, 30 de octubre del 2.018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

**ASISTENTES**

FRANCISCO ARTEAGA CERON  
LUIS EDUARDO BURBANO DELGADO  
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA  
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

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

CARGO  
DIRECTOR EJECUTIVO

**COMISIONADO**

ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ

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 Francisco Arteaga Cerón

**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 verificó que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (4) miembros y los ponentes.

2. Presentación avalúo:

El Ing. Livio N. Bolaños y El Ing. Luis Meneses Marroquín, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA 3-0037, predio denominado "LT 25 CONDOMINO ARCO IRIS", ubicado en la Vereda El Porvenir – Municipio de Iles - Nariño.

No	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA 3-0037	ILES	523520002000000030912000000000/ 244-103545

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:

JP





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

RUPA 3-0037

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	M <sup>2</sup>	236,46	\$ 125.000,00	\$ 29.557.500,00
<b>ANEXOS</b>				
A1 Caja	M2	1,44	\$ 520.275,00	\$ 749.196,00
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
Especies Vegetales	Glb	1,00	\$ 170.750,00	\$ 170.750,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 30.477.446,00</b>

<b>AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO</b>	
AVALUO DEL PREDIO	\$30.477.446,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$30.477.446,00</b>
<b>SON: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 00/100 PESOS M/CTE. (\$30.477.446,00)</b>	

  
**ING. LIVIO BOLAÑOS NARVAEZ**  
**AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. No. 12961630- AVAL**  
**COMITÉ AVALUOS**

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

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

  
**ARQ. LUIS EDUARDO BURBANO**  
**R.A.A. No. 12983012- AVAL**

  
**FRANCISCO ARTEAGA CERON**  
**R.A.A. No. 12970308 - AVAL**



Pasto (Nariño) 16 de Mayo de 2018Ing Stella Reuelo Jarama  
10-5-18

Señora:

**MARIA ISABEL REVELO DE TORRES**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE 25 CONDOMINIO ARCO IRIS

MUNICIPIO DE ILES

Ciudad

10/1

Señorita x Don República  
Luz Maria Torres Revelo

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 15-2015-  
"Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y  
mantenimiento y reversión del Corredor - Rumichaca -Pasto, de  
acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás apéndices del Contrato"

**ASUNTO:** Solicitud entrega de documentos conforme a lo dispuesto por la  
Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte (RUPA-3-0037,  
CEDULA CATASTRAL 52352-00-02-0003-0912-000, MATRICULA  
INMOBILIARIA 244-103545).

Respetado Señor,

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI**, suscribió con el **Concesionario Vial Unión del Sur S.A.S.**, el contrato de concesión bajo el esquema de APP No. 015 de 2015, para efectos de adelantar la "Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor - Rumichaca -Pasto, de acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás apéndices del Contrato". En virtud del instrumento de la referencia, la adquisición de las franjas requeridas para la ejecución del proyecto fue delegada en el Concesionario.

Para efectos de valorar los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo, en los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte se expidió la Resolución 2684 de 06 de agosto de 2015.

Entre los conceptos que pueden generarse dentro del marco del procedimiento, se encuentran: i) **Daño Emergente:** a) notariado y registro; b) desmonte-embalaje-traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias; ii) **Lucro Cesante:** pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición y la pérdida de utilidad por otras actividades

+ (6) meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014:

Bajo esta perspectiva, el beneficiario de la eventual indemnización, sea persona natural o jurídica, el titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula inmobiliaria y/o al respectivo poseedor regular debidamente inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, deberá entregar al **Concesionario Vial Unión del Sur S.A.S.**, la documentación necesaria para el reconocimiento del daño emergente y/o lucro cesante, a fin de que la entidad evaluadora lo considere dentro del avalúo comercial







UNIÓN DEL SUR

CONCESION  
Rumichaca  
Pasto

VIGILADO  
SUPERTRANSPORTE

RP 036-18

corporativo a practicar, para lo cual se le concede un término máximo de diez (10) días calendario, después de recibir la presente comunicación. Los documentos requeridos son:

**Si usted(es) como propietario(s) tiene(n) contrato(s) de arriendo en el predio por favor aportar los siguientes documentos:**

Si **NO** está obligado a Declarar Renta:

1. Fotocopia de los contratos "tales como arrendamiento o aparcería..." (Capítulo 2 resolución 2684 de 2015), con toda la información necesaria, que cumpla con la normatividad vigente y fotocopia de la cédula del arrendatario correspondiente.
2. Fotocopia del RUT actualizado del (los) propietario(s) del inmueble (**SI LO TIENE**).

Si está obligado a Declarar Renta:

1. Fotocopia de los contratos "tales como arrendamiento o aparcería..." (Capítulo 2 resolución 2684 de 2015), con toda la información necesaria, que cumpla con la normatividad vigente y fotocopia de la cédula del arrendatario correspondiente.
2. Fotocopia del RUT actualizado del (los) propietario(s) del inmueble.
3. Fotocopia de la Declaración de Renta del último (1) año del (los) propietario(s) del inmueble anteriores a la fecha de esta comunicación.

**Si usted(es) como propietario(s) desarrolla dentro del predio una actividad económica diferente a arriendo por favor reúna los siguientes documentos:**

Si **NO** está obligado a Declarar Renta:

Actividad formal

1. Fotocopia del RUT actualizado del (los) propietario(s) del inmueble.
2. Balance General y Estado de Resultados.
3. Certificado del contador en el cual se reporten las utilidades mensuales generadas por el desarrollo de la actividad en el área requerida, en el cual se identifique el predio (Matrícula inmobiliaria, cédula catastral, en su defecto la dirección del predio)
4. Fotocopia legible de la Cédula de Ciudadanía y Tarjeta Profesional del Contador Público.

Actividades Informales

1. Certificado del contador en el cual se reporten las utilidades mensuales generadas por el desarrollo de la actividad y se identifique el predio (Matrícula inmobiliaria, cédula catastral, en su defecto la dirección del predio)
2. Fotocopia legible de la Cédula de Ciudadanía y Tarjeta Profesional del Contador Público
3. Declaración juramentada.

Si está obligado a Declarar Renta:






1. Fotocopia del RUT actualizado del (los) propietario(s) del inmueble.
2. Libros contables (Opcional).
3. Balance General y Estado de Resultados del último año fiscal anteriores a la fecha de esta comunicación.
4. Fotocopia legible de la Cédula de Ciudadanía y Tarjeta Profesional del Contador Público.
5. Fotocopia de la Declaración de Renta del último año de (los) propietario(s) del inmueble anteriores a la fecha de esta comunicación.
6. Si es su caso, adjunte también las Declaraciones de IVA, ICA y Retención en la Fuente del último año de (los) propietario(s) del inmueble anteriores a la fecha de esta comunicación. Si aplica.
7. Si está inscrito en la Cámara de Comercio, por favor anexe la fotocopia del certificado.

Por lo expuesto, en caso que usted considere que la adquisición del área requerida por motivos de utilidad pública, pueda generar perdidas por los conceptos señalados, agradecemos realizar entrega de la documentación solicitada, dentro de los plazos legales previamente señalados, de lo contrario, no podrán ser valorados los elementos constitutivos de daño emergente y lucro cesante, en etapa de enajenación voluntaria directa, según lo establecido en el parágrafo segundo de la Resolución 2684 de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte.

Acompañamos para su conocimiento copia de la Resolución 2684 de 06 de agosto de 2015 del Ministerio de Transporte.

En caso de requerir mayor información lo invitamos a que se acerque a nuestras oficinas ubicadas en el del municipio de Pasto en la Carrera 30 A N° 12a -24 - Carrera 24 N° 20-58 Centro de negocios Cristo Rey Teléfono: (+57 2) 736 45 84.

Cordialmente,

  
Director Predial  
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

**ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA**  
Director Predial  
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Anexo: Copia Resolución 2684 de 2015

Proyectó: M Cuitiva

Revisó: S. Velásquez





