

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

AVISO No. 121 de fecha 08 de noviembre de 2018.

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 trece (13) de septiembre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0537-01-18** dirigido a HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ZOILA ROSA NANDAR DE MIRAMA para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



San Juan de Pasto, 13 septiembre de 2018

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ZOILA ROSA NANDAR DE MIRAMA
ELVA PATRICIA PEREZ LUCANO
JOSE FRANCISCO MIRAMA NANDAR
LUIS HUMBERTO MIRAMA ANDRADE
(En calidad de usufructuario)
ANGEL EUDORO MIRAMA NANDAR
(En calidad de Nudo propietario)
Predio denominado "GUAITARA CHIRIMOYO" (según F.M.I y catastro),
"Gaitara Chirimoya" (Según Título)
Vereda Pedregal, Municipio de Imués,
Departamento de Nariño

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "GUAITARA CHIRIMOYO" (según F.M.I y catastro), Gaitara Chirimoya (Según Título), ubicado en la Vereda Pedregal Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 52354000000000150036000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 254-2244, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO**, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL 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.



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

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

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

DP-OFC-0537-01-18

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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial V.r2 RUPA-4-0084, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TREINTA Y CUATRO COMA CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (34,49 m²)**, junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial K 1+978,47 I y Final K 1+987,83 I, de la Unidad Funcional No. 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$144.373.259.37)**, discriminado conforme el informe avalúo RUPA-4-0084.

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro, respectivamente, de conformidad con lo señalado en el informe de avalúo RUPA-4-0084.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha catorce (14) de agosto del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y



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

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

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

DP-OFC-0537-01-18

cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° 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.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestra, Abogada **ALEJANDRA DIAZ GRAJALES** en el teléfono 3108984473, o al correo electrónico dadiaz@uniondelsur.co

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

Que mediante Aviso No. 113 de fecha 17 de octubre de 2018 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0537-01-18 de fecha trece (13) de septiembre de 2018, dirigido a HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ZOILA ROSA NANDAR DE MIRAMA para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0537-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 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-0537-01-18 de fecha trece (13) de septiembre de 2018 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 sur 137 San Jose 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 08 de noviembre de 2018 A LAS 8.00 A.M.


DESEFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M


ESTEBÁN JOSÉ OBANDO MERA
Director Jurídico Predial
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

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

Proyectó: A. Díaz
Revisó: C. Bermeo
Aprobó: E. Obando



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN
FORMATO	FICHA PREDIAL - VERSIÓN 2		FECHA	30/12/2016

PROYECTO DE CONCESIÓN CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No.: RUPA-4-0084

ABSC. INICIAL: K 1+978,47

ABSC. FINAL: K 1+987,83

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izquierda 0,00

UNIDAD FUNCIONAL: 4

SECTOR O TRAMO: PEDREGAL - TANGUA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: JOSE FRANCISCO MIRAMA NANDAR Y OTROS

CEDULA DIRECCION / EMAIL: 98073425 Y OTROS S/I

DIRECCION DEL PREDIO: GUAITARA CHIRIMOYO

MATRICULA INMOBILIARIA: 254-2244


CEDULA CATASTRAL: 523540000000000015003900000000

VEREDA/BARRIO:	PEDREGAL	CLASIFICACION DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	IMUES	URBANO	NORTE	2,05	AURA NELLY PEREZ (1 A 2)
DPTO:	NARIÑO	RESIDENCIAL	SUR	5,10	NIDIA LIGIA NACED DE RUALES (3 A 4)
Predio requerido para:	Franja de retiro	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	ORIENTE	9,70	CARRERA 1E (2 A 3)
		TOPOGRAFIA	OCIDENTE	10,59	JOSE FRANCISCO MIRAMA NANDAR Y OTROS (4 A 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
N/A	-	-	-

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	LAVADERO EN LADRILLO PAÑETADO Y PULIDO (0,80 m x 1,20 m, h=0,80 m)	106,61	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	106,61	m2

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO DE 2018

Elaboró: 

Revisó y Aprobó: JUAN GUSTAVO TASCÓ MUÑOZ - M.P. A137782017-1085327929

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

Revisó y Aprobó: JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. 5220282158 NRN

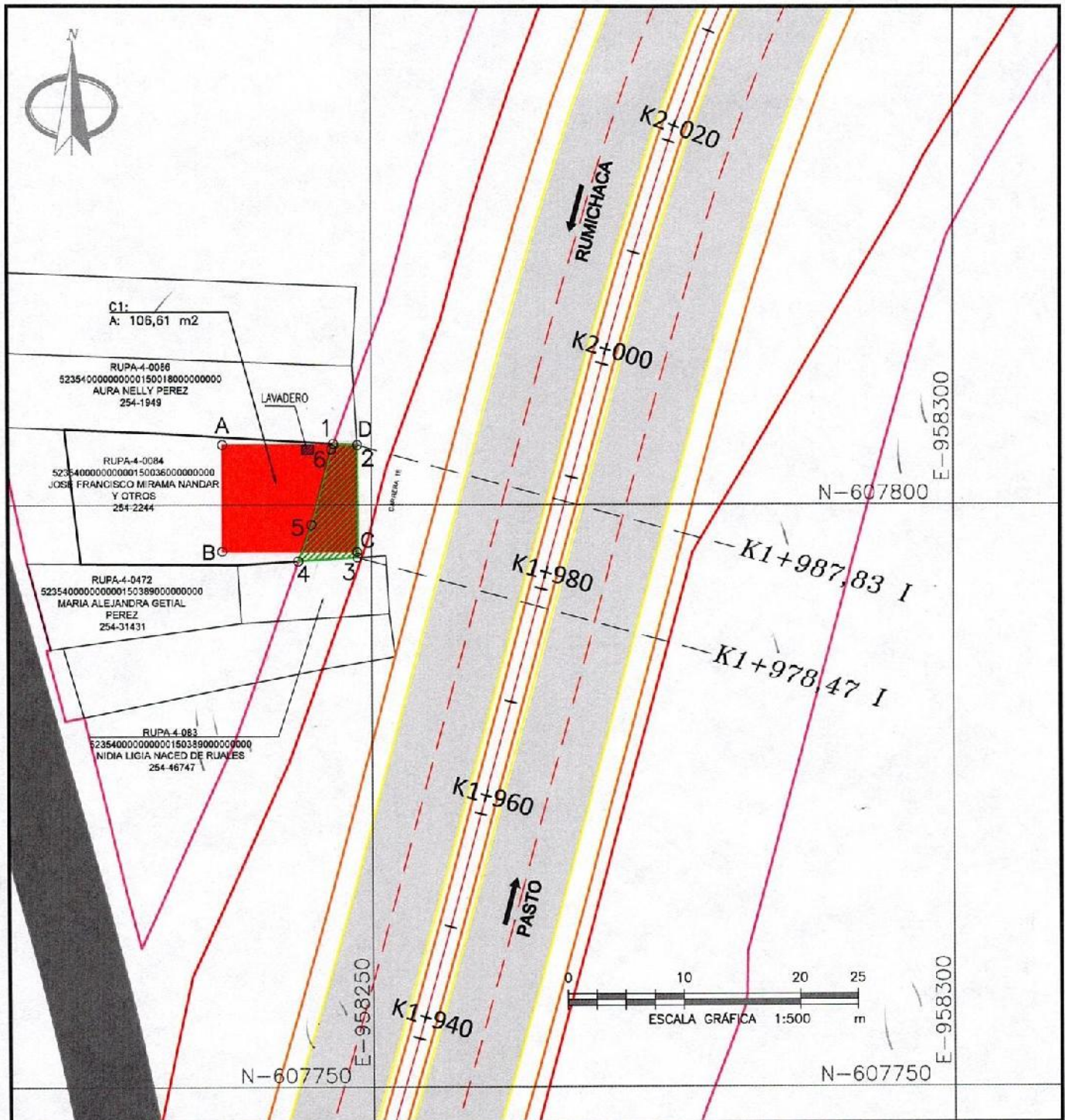
HMV Consultoría

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	AREA TOTAL TERRENO	AREA REQUERIDA	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE	AREA TOTAL REQUERIDA
	240,00 m ²	34,49 m ²	0,00 m ²	205,51 m ²	34,49 m ²

OBSERVACIONES:
 YA QUE EL AREA TOTAL DE TERRENO NO ESTA PLENAMENTE IDENTIFICADA EN EL FOLIO NI EN LOS TITULOS, SE RECONOCE EN CAMPO LAS MEDIDAS Y LINDEROS QUE EL TITULO REZA, POR CONSIGUIENTE SE CONFIRMA QUE EL AREA TOTAL DE TERRENO SON 240,00M2

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
 Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

S/NO
 NO
 NO
 NO
 NO



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: JUNIO DE 2018	CONVENCIONES													
		CARRIL VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA PROYECTADA LÍNEA DE CHAFLANES CONSTRUCCIONES EXISTENTES CUERPOS DE AGUA														
DISEÑO Y CÁLCULO: 		LÍNEA DE COMPRA ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁRBOL CERCA LINDERO CULTIVOS														
PROPIETARIO: JOSE FRANCISCO MIRAMA NANDAR Y OTROS		FECHA ELAB.: JUNIO 2018	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CUADRO DE AREAS</th> </tr> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST:</th> <th>AREA REMANENTE:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>34,49 m²</td> <td>240,00 m²</td> <td>106,61 m²</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </tbody> </table>		CUADRO DE AREAS				AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:	34,49 m ²	240,00 m ²	106,61 m ²	0,00 m ²	ESCALA: 1:500	No. CATASTRAL: 5235400000000015003800000000 FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0084 RUPA-4-0084.dwg	
CUADRO DE AREAS																
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:													
34,49 m ²	240,00 m ²	106,61 m ²	0,00 m ²													
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO																

Handwritten signature or mark.

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	607805.26	958246.73	2.05 ✓
2	607805.14	958248.78	
3	607795.44	958248.8	9.70 ✓
4	607795.12	958243.70	5.11 ✓
5	607798.28	958244.84	3.36 ✓
6	607804.78	958246.55	6.72 ✓
1	607805.26	958246.73	0.51 ✓
ÁREA REQUERIDA (m2): 34,49 ✓			

COORDENADAS C1/1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	607805.17	958237.18	11.6 ✓
B	607805.14	958248.78	
C	607795.95	958248.76	9.19 ✓
D	607795.98	958237.16	11.6 ✓
A	607805.17	958237.18	9.19 ✓
ÁREA C1 (m2): 106.61 ✓			

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO ✓		REVISIÓN: JUNIO DE 2018 ✓	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	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 RUMICHACA PASTO		
DISEÑO Y CÁLCULO: 		PROPIETARIO: JOSE FRANCISCO MIRAMA NANDAR Y OTROS ✓		
CUADRO DE AREAS ÁREA REQUERIDA: 34,49 m2 ✓ ÁREA TOTAL: 240,00 m2 ✓ ÁREA CONST: 106,61 m2 ✓ ÁREA REMANENTE: 0,00 m2 ✓		FECHA ELAB.: JUNIO 2018 ✓	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4 ✓	
ESCALA: N/A ✓		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO ✓	No. CATASTRAL: 5235400000000015003600000000 ✓ FICHA GRAFICA No. RUPA-4-0084 ✓ NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0084.dwg ✓	

Handwritten signature



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-4-0084 ✓
RADICACION AVALUO No. 2018-08-14 – 0568
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: GUAITARA CHIRIMOYO ✓
VEREDA: PEDREGAL ✓
MUNICIPIO: IMUES ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIOS: JOSE FRANCISCO MIRANDA NANDAR Y
OTROS ✓

SAN JUAN DE PASTO, AGOSTO DEL 2018



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

TABLA DE CONTENIDO



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

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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 19 / 07 / 2018.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Urbano ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño ✓
- 1.6. MUNICIPIO
Imués ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pedregal ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Guáitara Chirimoyo ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 1+978,47 ✓
ABSCISA FINAL: Km 1+987,83 ✓
MARGEN: Izquierda ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Residencial ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

2

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el Artículo 41, se establece que el predio se clasifica de la siguiente manera:

SECTOR: Urbano ✓

USO PRINCIPAL DEL SUELO: De protección ✓

USO COMPATIBLE: Ninguno

USO CONDICIONADO: Ninguno

USO PROHIBIDO DEL SUELO: Comercio bajo impacto (C.B.I), Industria Domestica Artesanal (I.D.A), Uso Institucional de bajo Impacto (U.I.B.I), Uso de Protección de bajo Impacto (U.P.B.I), Comercio Mediano Impacto (C.M.I), Comercio Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I), Industria de mediano Impacto Ambiental (I.M.) Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A), Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I) ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523540000000000150036000000000 ✓

Área de Terreno: 310,00 m²

Áreas de Construcción: 110,00 m² ✓

Avalúo Catastral: \$1.923.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

23 de julio de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

14 de agosto de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0084
- Certificado Catastral Nacional.
- Certificación de norma de usos, expedido por el Secretario de Despacho Planeación Municipal y Plan Vial.
- Planos y cuadro de áreas elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur ✓
- Escritura pública No. 742 del 28 de octubre de 1977 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Tuquerres.
- 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-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

3

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIOS:
JOSE FRANCISCO MIRANDA NANDAR Y OTROS.
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura pública No. 742 del 28 de octubre de 1977 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Tuquerres.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254-2244
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
El Centro Poblado del Corregimiento El Pedregal se encuentra ubicado en el Cañón del Rio Guáitara. La vereda Pedregal se ubica al Nor-orienté del Municipio de Imués y se delimita de la siguiente manera:
NORTE: Sector Urbano Pedregal
SUR: Vereda Pilcuan
ORIENTE: Rio Guaitara
OCCIDENTE: Vereda Pedregal
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son construcciones de uno, dos y hasta tres pisos con usos mixtos, su economía está basada en el comercio de bajo impacto, locales comerciales, tiendas, ventas de café, restaurantes y vivienda unifamiliar. ✓
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector urbano, se caracteriza por presentar un relieve plano, con zonas con pendientes entre los rangos del 0 y 7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 18°y25° C. Clima cálido seco.
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1700 - 1900 m.s.n.m.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

4

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

AA1 - Terrazas Aluviales. Suelos de terrazas formados por los ríos Sapuyes y Guaitara, entre los 1.600 y 2.000 m.s.n.m., con piedra en la superficie.

Han sido originadas a partir de sedimentos y cenizas volcánicas depositadas sobre aluviones y cantos rodados; el relieve es plano a ligeramente ondulado con pendientes predominantes 7-12%, presentan abundante cascajo y piedra tanto en la superficie como en el perfil, dificultando notoriamente las labores agrícolas e influyendo en el normal desarrollo de los cultivos, ya que en los sectores donde es mayor el contenido de fragmentos gruesos muestran un bajo rendimiento.

Las tierras de esta unidad presentan baja aptitud para cultivos, debido a la escasa precipitación, mala distribución de la misma, erosión ligera y la presencia de piedra tanto en superficie como en el perfil. Desde el punto de vista químico presenta deficiencias por bajo contenido de fósforo y materia orgánica.

Actualmente en esta unidad se siembra maíz, frijol, café y algunos frutales de seguir con esta actividad. Es conveniente implementar sistemas de riego y poner en práctica algunas medidas de conservación de suelos como sembrar en curvas de nivel, construir pequeñas acequias con el fin de disminuirla velocidad del agua de escorrentía, mejorar la infiltración del agua en los suelos y conducirla a lugares seguros donde no erosionen.

Estos suelos también se los puede utilizar en ganadería con pastos naturales resistentes a la sequía.

El área requerida se localiza en el sector posterior de predio con salida a la panamericana en los sectores bajos de las veredas: Pedregal, Pilcuan y Silamag.

Unidad de Paisaje AA2 Coluvios. Esta unidad se caracteriza por presentar un relieve fuertemente ondulado, con pendientes dominantes 12-25%; corresponde a los resaltos o descansos de ladera, originados de material coluvial, constituidos por cenizas, lapillis, tobas, fragmentos de andesitas y diabasas; comprende áreas de las veredas Pedregal Alto, Pilcuan (parte alta), Silamag y San José.

Los suelos son superficiales, limitados por un horizonte argílico, de texturas finas, bien drenadas; son ricos en calcio y potasio su fertilidad se la puede considerar como moderada; actualmente están utilizados con cultivos de maíz, frijol, algunos frutales y muy marginal café.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

5

El principal factor limitante para el uso agropecuario es la baja precipitación durante la mayor parte de año; por otra parte, el uso de este suelo con cultivos limpios sin ninguna práctica de conservación ha causado erosión hídrica laminar y en surquillos en grado ligero.

Para que los nutrientes presentes en los suelos de esta unidad sean mejor aprovechados por las plantas es necesario implementar sistemas de riego; por ahora los moradores de estos lugares están sujetos a los meses húmedos de marzo y abril en el primer semestre y octubre y noviembre en el segundo para explotar cultivos de período vegetativo corto como frijol, alverja, tomate, cebolla y habichuela.

Formas Denudacionales

Unidad de Paisaje AD1 - Valles en V, Escarpes y Taludes. Esta unidad corresponde a los Valles en forma de V, taludes y escarpes de los ríos Sapuyes y Guátara, además de las cárcavas formadas por las quebradas: La Chorrera, Seca y la Rastra.

Se caracteriza por presentar una intensa actividad erosiva de las corrientes y consecuente desgaste de los taludes, sus pendientes son mayores del 75%. Comprende áreas de las veredas: San Pedro, Chirristes, San José, Silamag, Pilcuan, El Pedregal, Santa Rosa, El Tablón y el Carmen.

Los suelos se han originado de tobas, andesitas y coluvios de diferente mineralogía, son superficiales, muy escarpados, con alto porcentaje de afloramiento rocoso, excesivamente drenados, de texturas moderadamente gruesas con gravilla, ricos en calcio y magnesio, regular contenido de potasio y muy pobres en fósforo.

Por sus características edáficas, climáticas y topográficas esta unidad no es apta para cultivos ni pastoreo; el uso más adecuado es la conservación de la vegetación natural y vida silvestre, en áreas erodadas es conveniente restablecer la cobertura vegetal.

En cuanto a las cárcavas los principales métodos para corregirlos y evitar su crecimiento son: emparejamiento del terreno, suavización de taludes y construcción de defensas. En ocasiones es necesario cercar el área para evitar la entrada o el paso de personas y ganado.

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



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-1-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

6

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y telefonía celular. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

El Corregimiento El Pedregal cuenta con instituciones de educación básica y media, localizada en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués. ✓

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

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

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: 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 Corregimiento El Pedregal (Municipio de Imués) y los municipios de Pasto, Ipiales, Tuquerres 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 el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el Artículo 41 y certificación de Uso de Suelo emitido por el Secretario de Despacho de Planeación Municipal y Plan Vial, establece que el predio identificado con matrícula inmobiliaria 254-2244 y No. predial 523540000000000150036000000000 se clasifica de la siguiente manera:

SECTOR: Urbano ✓

USO PRINCIPAL DEL SUELO: De protección ✓

USO COMPATIBLE: Ninguno ✓

USO CONDICIONADO: Ninguno ✓

USO PROHIBIDO DEL SUELO: Comercio bajo impacto (C.B.I), Industria Domestica Artesanal (I.D.A), Uso Institucional de bajo Impacto (U.I.B.I), Uso de Protección de bajo Impacto (U.P.B.I), Comercio Mediano Impacto (C.M.I), Comercia Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I), Industria de mediano Impacto Ambiental (I.M.) ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

7

Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A), Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I)

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en el Corregimiento El Pedregal; iniciando en la abscisa Km 1+978,47 y terminando con la abscisa Km1+987,83 sobre la vía Panamericana, margen izquierda Pedregal - Tangua.

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

Área de Terreno: 240,00 m² ✓

Área Requerida: 34,49 m² ✓

Áreas Remante: 0,00 m²

Área sobrante: 205,51 m²

Área Total Requerida: 34,49 m² ✓

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

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 742 del 28 de octubre de 1977 de la Notaria Primera de Tuquerres y son:

ORIENTE Y SUR: Con propiedades del mismo vendedor; mojones al medio; OCCIDENTE: Con la carretera Panamericana que conduce a Ipiales, al medio; NORTE: Con terrenos de José Pérez, mojones al medio. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial No. RUPA-4-0084 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 2,05 m con Aura Nelly Pérez (1 a 2) ✓

SUR: En longitud de 5,10 m con Nidia Ligia Naced de Rúales (3 a 4) ✓

ORIENTE: En longitud de 9,70 m con Carrera 1E (2-3) ✓

OCCIDENTE: En longitud de 10,59 m con José Francisco Mirama Nandar y otros (4-1). ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

8

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

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

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 - 7%	Residencial	De Protección

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Construcción	Uso	Área (m ²)	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Vivienda	106,61	10	Buena	100

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

ITEM	CONSTRUCCION 1
	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Placa en Concreto.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas de concreto
FACHADA	Muro en ladrillo, repello, estuco y vinilo
CUBIERTA	Loza de concreto
CIELO RASO	Pañete, estuco y vinilo bajo placa
MUROS	En ladrillo repellido y pintado.
PISOS	Ceramica
CARPINTERIA METALICA	Ventanería y puertas al exterior.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interior.
ILUMINACIÓN	Natural y bombillos comunes.
COCINA	En mesón y entrepaños en concreto enchapado cerámica
NÚMERO DE PISOS	Uno
VETUSTEZ	10
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Residencial

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
1	Lavadero en ladrillo pañetado y pulido (0.80m * 1.20m, h=0.80m)	1,00	Und	10	Regular

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

9

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES:
No aplica

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

10

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

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

11

3 - Durante la etapa de decadencia, con valores similares al de levante o Desarrollo.

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción V.A.

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

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

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento espontaneo, se ha implementado un anexo técnico especial, donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los 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 espontaneo, 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

AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

12

del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicados en estudios anteriores, que forman parte de los costos históricos de esas especies.

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 7 ofertas que relacionamos a continuación:

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

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
1	PEDREGAL	\$ 220.000.000	7%	\$ 204.600.000	400	\$ 511.500	N.A.				3113542142
2	MZ E L 54 URB. CHIRIMOYAL	\$ 65.000.000	7%	\$ 60.450.000	115	\$ 525.652	N.A.			MARIA IMELDA ROSERO LAGOS	3103978335
3	MZ F L 64 URB. CHIRIMOYAL	\$ 60.000.000	15%	\$ 51.000.000	98	\$ 520.408	N.A.			LIBIA LUCIA TELLO	3103978335

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

13

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
1	PEDREGAL	\$ 511.500
2	MZ E L 54 URB. CHIRIMOYAL	\$ 525.652
3	MZ F L 64 URB. CHIRIMOYAL	\$ 520.408
PROMEDIO		\$ 519.187
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 7.155
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,38%
LIMITE SUPERIOR		\$ 526.341
LIMITE INFERIOR		\$ 512.032

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación el Promedio obtenido en la investigación, equivalente a **QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$520.000)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DEREPOSICIÓN.

Para los costos de construcción en el municipio de Imués se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las Lonjas de Propiedad Raíz, lo mismo que los Ingenieros, Arquitectos y Constructores, estos son la base para trabajar el Método de Costo de Reposición en los diferentes tipos de construcción del



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

14

Municipio de Imués y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción 1	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 1.272.216,46	\$ 100.399,51	\$ 1.171.816,95	\$ 1.171.817,00 ✓

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
Lavadero	10	40	25,00%	2,5	22,43%	\$ 916.706,02	\$ 205.656,58	\$ 711.049,44	\$ 711.049,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

No aplica



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

15

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en el centro poblado El Pedregal, del municipio de Imués en el corregimiento El Pedregal, sobre la vía Panamericana Pasto - Ipiales a la altura del +/- kilómetro 45.
- Es un predio ubicado sobre un corredor vial nacional, lo cual favorece el desarrollo de diferentes usos de suelo, principalmente el de vivienda rural, donde se mezclan la vivienda con actividades de comercio de mediano impacto como hoteles y restaurantes en pequeña escala.
- Debido a su ubicación sobre la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y los servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos se encuentran relativamente cerca, tanto en el centro poblado El Pedregal como en la cabecera municipal de Imués que se localiza aproximadamente a 12 kilómetros.
- 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

- El predio en particular está ubicado sobre la vía Panamericana, tiene topografía plana y presenta forma de un polígono regular.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica.
- La vocación del predio es de uso residencial.
- Se encuentra equidistante entre las ciudades de Pasto e Ipiales, principales centros de consumo y mercadeo, aproximadamente a 45 kilómetros por vía de acceso de primera orden, pavimentada y en buen estado de conservación y mantenimiento.

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

16

ITEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	34.49	\$ 520.000,00	\$ 17.934.800,00
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m ²	106.61	\$ 1 171.817,00	\$ 124.927.410,37
Subtotal Construcciones				\$ 124.927.410,37
ANEXOS				
Lavadero	Und	1,00	\$ 711.049,00	\$ 711.049,00
Sub total Anexos				\$ 711.049,00
VALOR TOTAL				\$ 143.573.259,37

SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 37/100 PESOS M/CTE. (\$143.573.259,37) ✓

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.
- 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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

17

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de Avaluador AVAL-12950353

19.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
(CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE


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

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12950353
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Recursos Naturales y Suelos de Protección



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

18

Cacto R

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12960418
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales

Cesar Augusto Vallejo Franco

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2

Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales – Maquinaria e
Infraestructura
DIRECTOR EJECUTIVO

*Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
NIT. 814.000.496-2*

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA 4-0084
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

19

20. ANEXOS

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

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.

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, entendiéndose que los mismos serán ajustados dependiendo de la condiciones de cada inmueble en particular.

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE
PREDIO DIRECCION CATASTRAL

ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 800.000,00
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 800.000,00

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: No se aplica el cálculo correspondiente al impuesto predial ponderado teniendo en cuenta que el propietario no presentó el recibo del impuesto predial actualizado.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

AVALUO RUPA-4-0084

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$143.573.259,37 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$800.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00 ✓
TOTAL	\$144.373.259,37
SON: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 37/100 PESOS M/CTE. (\$143.573.259,37)	


Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL

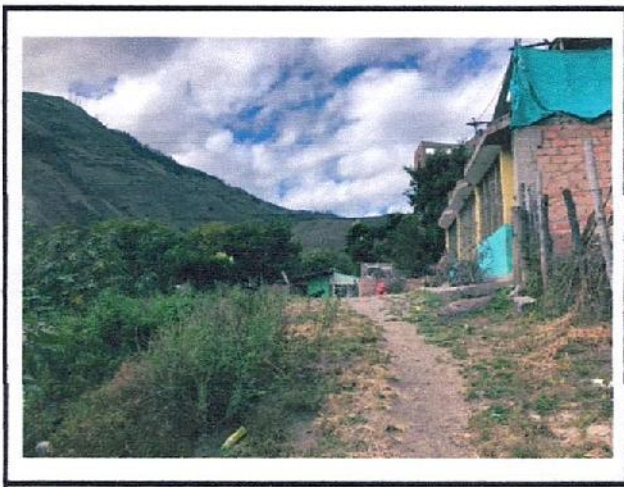

ING. LUIS ALBERTO MENESES M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

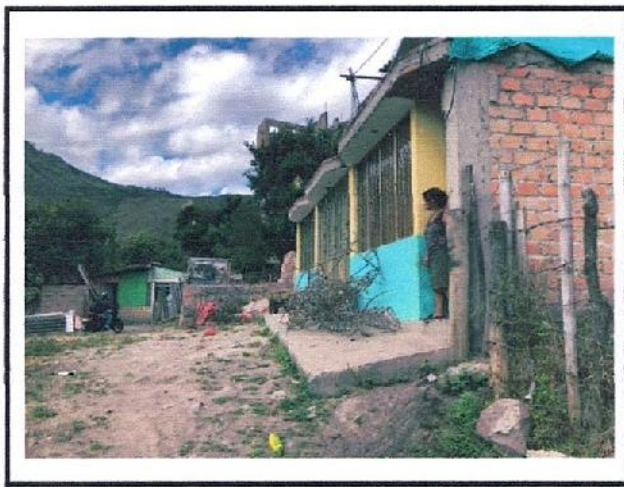

CARMEN EUGENIA GONZALEZ V.
CONTADOR PÚBLICO
T.P. 89874-T
RAA AVAL 30742903

JD

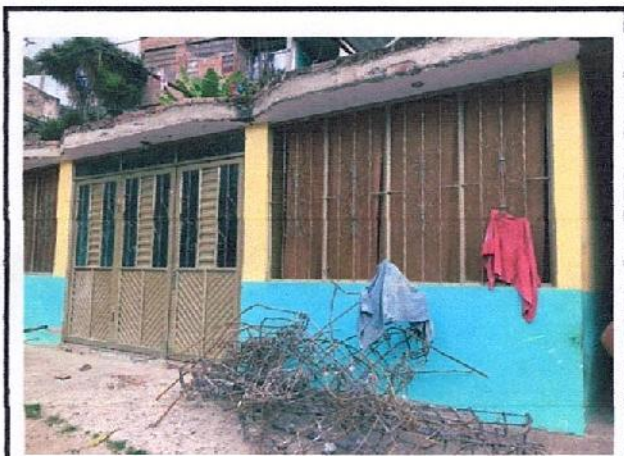
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0084**



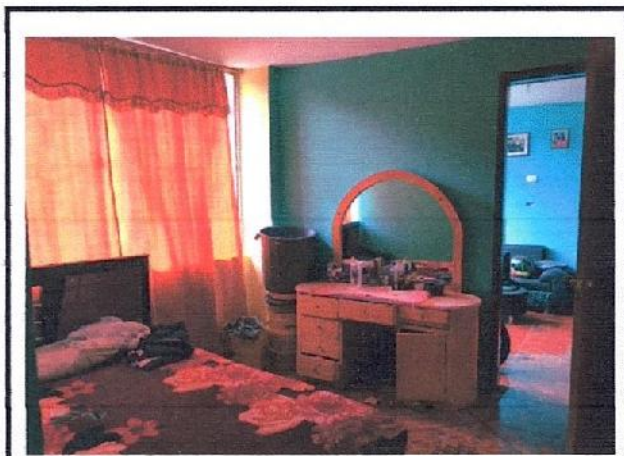
VIA INGRESO AL PREDIO



FACHADA DEL PREDIO

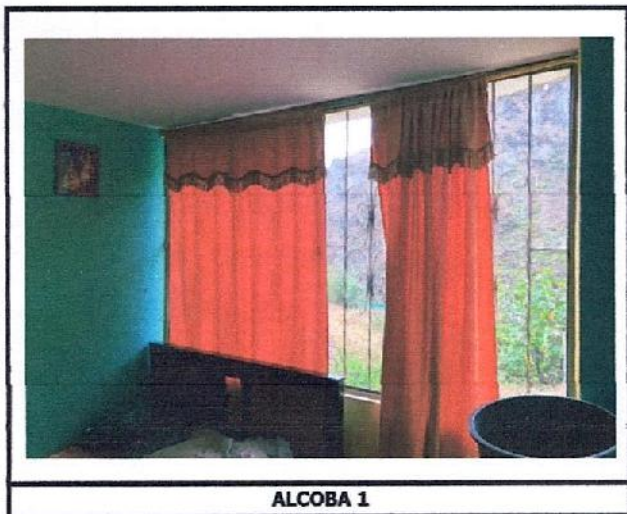


FACHADA

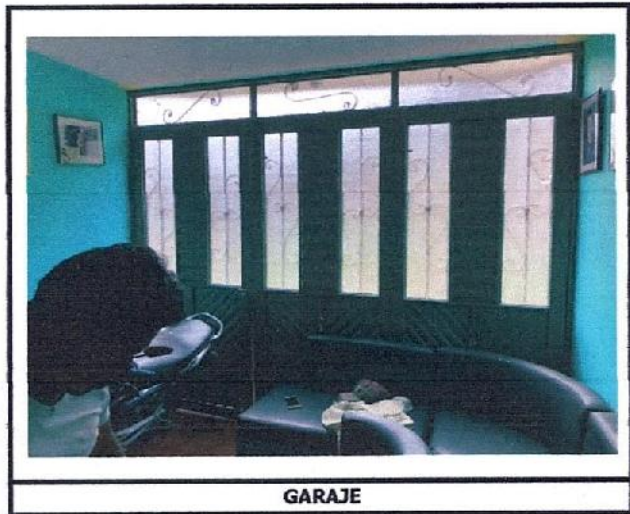


ALCOBA 1

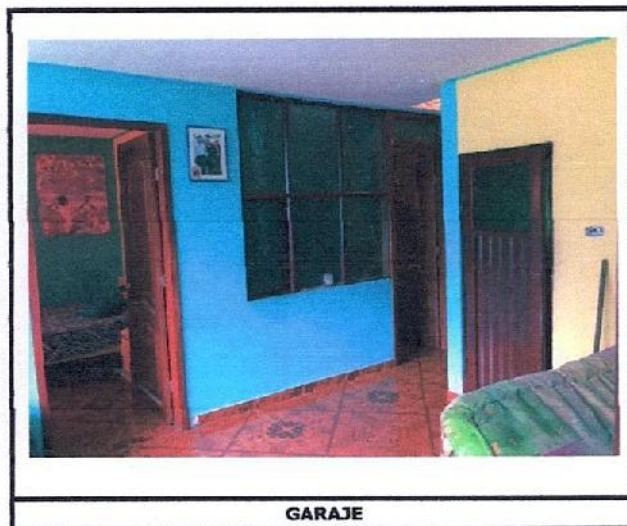
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",
RUPA-4-0084**



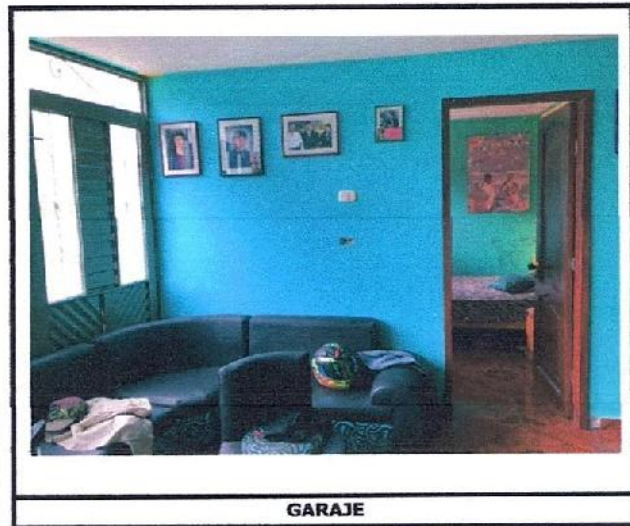
ALCOBA 1



GARAJE

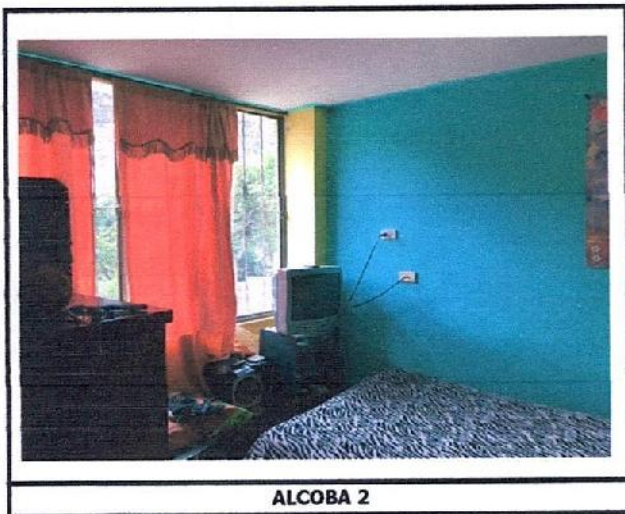


GARAJE



GARAJE

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0084**



ALCOBA 2



INGRESO ALCOBA 2



ACCESO BAÑO INTERNO

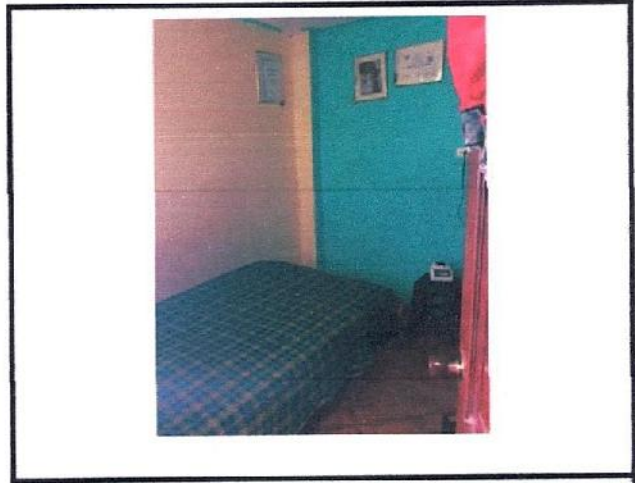


BAÑO INTERNO CON DUCHA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0084



PASILLO INTERNO



ALCOBA 3

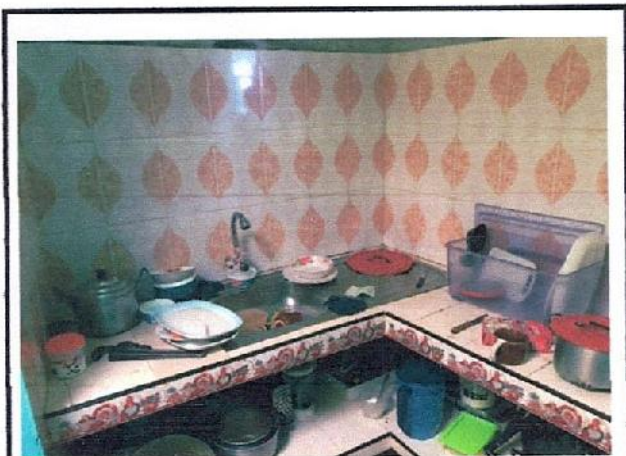


ALCOBA 3

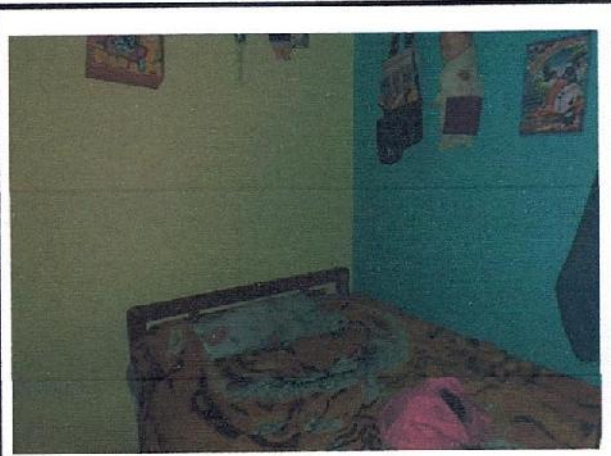


COCINA 1

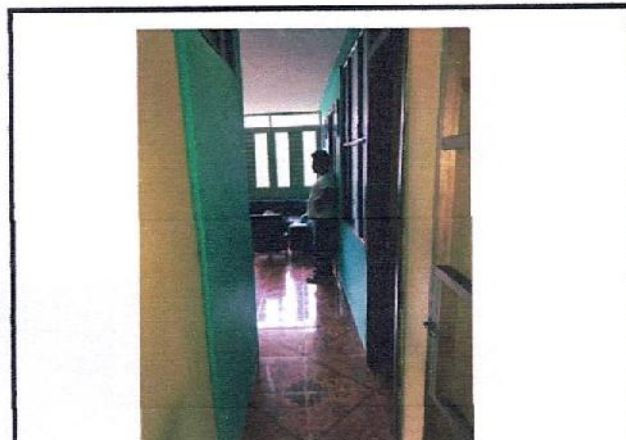
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0084**



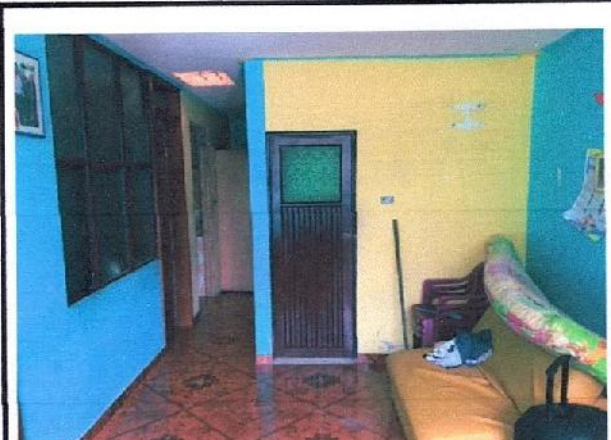
COCINA 1



ALCOBA 4

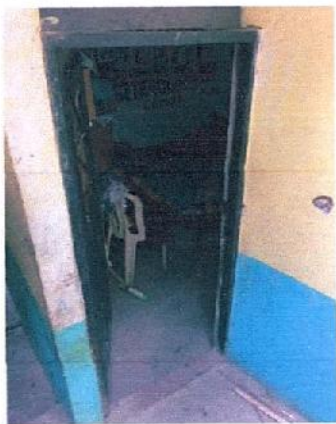


HALL

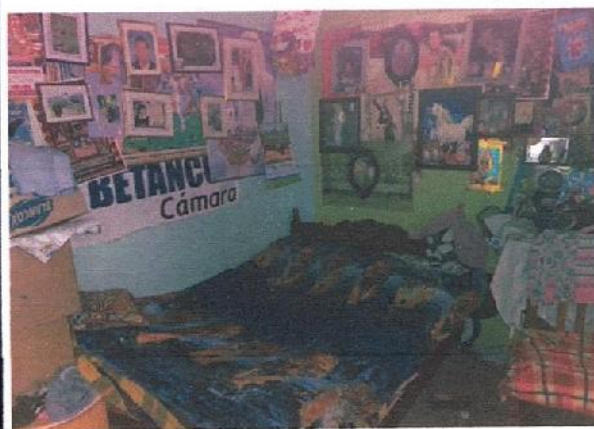


VISTA GENERAL PREDIO

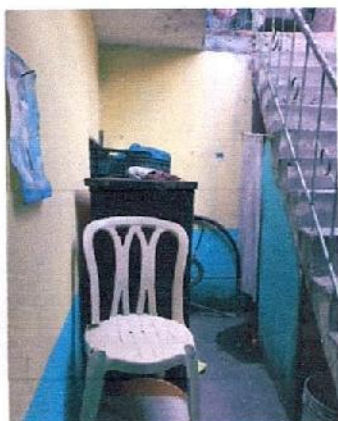
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0084**



ALCOBA EXTERIOR 5



ALCOBA EXTERIOR 5



PASILLO A BAÑO EXTERIOR



ESCALERAS EXTERNAS EN CONCRETO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0084**



BAÑO EXTERIOR CON DUCHA



TERRAZA



LAVADERO



TERRAZA

CONSTRUCCION 1 RUPA 4-0084

Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	106,61	\$ 3.028,00	\$ 322.815,08	
1.2	Descapote	m2	106,61	\$ 2.939,00	\$ 313.326,79	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	41,71	\$ 20.500,00	\$ 855.055,00	
1.4	Recebo compactado	m2	106,61	\$ 17.174,00	\$ 1.830.920,14	
1.5	Campamento 3x3	gl	1,00	\$ 598.995,00	\$ 598.995,00	
	Total Capítulo					\$ 3.921.112,01
2 CONCRETOS						
2.2	Zapatas	un	12,00	\$ 197.100,00	\$ 2.385.200,00	
2.3	Columnas de 0.30 x 0.30	ml	72,00	\$ 121.015,00	\$ 8.713.080,00	
2.4	Vigas de cimentación de 0.40 x 0.40	m3	7,40	\$ 531.357,00	\$ 3.932.041,80	
2.5	Muroprnde contención en concreto	m3	6,28	\$ 493.659,00	\$ 3.100.178,52	
2.6	Placa de contrapiso	m2	106,61	\$ 76.293,00	\$ 8.133.596,73	
2.7	Placa de entrepiso	m2	106,61	\$ 196.429,00	\$ 20.941.295,69	
2.8	Vigas aéreas	m3	8,64	\$ 611.060,55	\$ 5.279.563,15	
2.9	Escaleras en concreto	m3	1,50	\$ 1.305.071,75	\$ 1.957.607,63	
2.10	Mesón en concreto con entrepaño enchapado	ml	2,50	\$ 225.000,00	\$ 562.500,00	
	Total Capítulo					\$ 54.985.063,52
3 MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo común a.= .15 m.	m2	220,00	\$ 46.902,00	\$ 10.098.440,00	
	Total Capítulo					\$ 10.098.440,00
4 INSTALACIONES SANITARIAS						
4.1	Bajantes A.L.L. Ø3"	ml	10,00	\$ 24.706,00	\$ 247.060,00	
4.2	Punto sanitario	pto.	12,00	\$ 57.547,00	\$ 690.564,00	
4.3	Combo sanitario 1° piso	un	1,00	\$ 362.664,00	\$ 362.664,00	
4.4	Combo sanitario 2° piso	un	1,00	\$ 520.000,00	\$ 520.000,00	
4.5	Lavaplatos en acero inox.	un	1,00	\$ 110.000,00	\$ 110.000,00	
4.6	Cajas de inspección	un	2,00	\$ 232.657,00	\$ 465.314,00	
	Total Capítulo					\$ 2.395.602,00
5 INSTALACIONES HIDRAULICAS						
5.1	Registro de Ø1/2"	un	3,00	\$ 46.979,00	\$ 140.937,00	
5.2	Tanque de reserva (incluye accesorios)	un	1,00	\$ 575.000,00	\$ 575.000,00	
5.3	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	12,00	\$ 88.555,00	\$ 1.062.660,00	
	Total Capítulo					\$ 1.776.597,00
6 CARPINTERIA METALICA						
6.1	Puerta metálica	un	3,00	\$ 195.000,00	\$ 585.000,00	
6.2	Puerta metálica garaje	un	2,00	\$ 195.000,00	\$ 390.000,00	
6.3	Ventanas	m2	48,38	\$ 80.000,00	\$ 3.870.400,00	
6.4	Pasamanos en hierro forjado	ml	8,60	\$ 265.000,00	\$ 2.279.000,00	
	Total Capítulo					\$ 7.124.400,00
7 CARPINTERIA DE MADERA						
7.1	Puertas	un	5,00	\$ 200.000,00	\$ 1.000.000,00	
	Total capítulo					\$ 1.000.000,00
8 ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA						
8.1	Repello de muros	m2	440,00	\$ 18.915,00	\$ 8.322.600,00	
8.2	Repello pisos	m2	106,61	\$ 18.915,00	\$ 2.016.528,15	
8.3	Enchape cerámica pisos	m2	106,61	\$ 43.921,00	\$ 4.682.417,81	
8.4	Pintura muros	m2	440,00	\$ 8.670,00	\$ 3.814.800,00	
8.5	Pintura cielorasos	m2	106,61	\$ 8.670,00	\$ 924.308,70	
	Total Capítulo					\$ 19.760.664,66
9 INSTALACIONES ELECTRICAS						
9.1	Acometida	un	1,00	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00	
9.2	Tablero de 4 circuitos	un	1,00	\$ 457.007,00	\$ 457.007,00	
9.3	Puntos eléctricos	Pto.	40,00	\$ 89.215,00	\$ 3.568.600,00	
	Total capítulo					\$ 4.425.607,00
10 CUBIERTA						
10.1	Teja de asbesto cemento	m2	7,80	\$ 99.041,00	\$ 772.519,80	
10.2	Marquesina en policarbonato	m2	7,25	\$ 145.000,00	\$ 1.051.250,00	
	Total capítulo					\$ 1.823.769,80
11 ASEO GENERAL						
11.1	Limpieza y aseo general	m2	106,61	\$ 3.500,00	\$ 373.135,00	
	Total Capítulo					\$ 373.135,00
COSTO DIRECTO						\$ 107.666.380,99 ✓
A.U.I. % 25						\$ 26.921.595,25
UTILIDAD 5%						\$ 5.384.319,05
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 1.023.020,62
COSTO TOTAL						\$ 135.630.996,85
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 1.272.216,46 ✓✓

ANEXO 1 LAVADERO LADRILLO PAÑETADO Y PULIDO (0,8*1,2m * h=0,8m) RUPA 4-0084							
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo	
1	PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	0,86	\$ 3.028,00	\$ 2.906,88		
1.2	Descapote	m2	0,96	\$ 93.647,00	\$ 89.901,12		
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,96	\$ 20.500,00	\$ 19.680,00		
1.4	Recebo compactado	m2	2,00	\$ 17.174,00	\$ 34.348,00		
	Total Capítulo					\$ 146.838,00	
2	CONCRETOS						
2.6	Placa de piso	m2	0,96	\$ 46.293,00	\$ 44.441,28		
	Total Capítulo					\$ 44.441,28	
3	MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	3,00	\$ 45.902,00	\$ 137.706,00		
	Total Capítulo					\$ 137.706,00	
4	INSTALACIONES SANITARIAS						
4.2	Punto sanitario general	pto.	1,00	\$ 57.547,00	\$ 57.547,00		
	Total Capítulo					\$ 57.547,00	
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS						
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00		
5.2	Punto hidraulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00		
	Total Capítulo					\$ 135.534,00	
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA						
8.1	Repello y esmaltado de muros	m2	3,00	\$ 18.915,00	\$ 56.745,00		
	Total Capítulo					\$ 56.745,00	
10	CUBIERTA						
10.1	Cubierta en teja de A-C.	m2	4,00	\$ 36.416,00	\$ 145.664,00		
	Total capítulo					\$ 145.664,00	
12	ASEO GENERAL						
12.1	Limpieza y aseo general	m2	0,96	\$ 3.500,00	\$ 3.360,00		
	Total Capítulo					\$ 3.360,00	
	COSTO DIRECTO					\$ 727.833,28	
	A.U.I. % 25					\$ 181.958,32	
	UTILIDAD 5%					\$ 36.391,66	
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 6.914,42	
	COSTO TOTAL					\$ 916.706,02	
	VALOR DE CONSTRUCCION / und						\$ 916.706,02



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



COMITE CORPORATIVO ACTA No. 0568 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 10 de agosto del 2018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ
MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADO

Ing. LUIS ALBERTO MENESES M.

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el Ing. Livio Bolaños Narváez.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:
Se verifico que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (4) miembros y el ponente.

2. Presentación avalúo:
El Ing. Luis Alberto Meneses M., rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 4 - 0084 Predio denominado Guáitara Chirimoyo, vereda Pedregal - Municipio de Imués - Nariño.

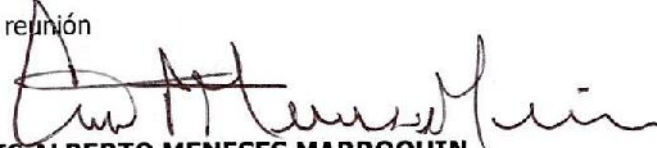
No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA - 4 - 0084 /	IMUES /	5235400000000015003600000000 254-2244 /

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:

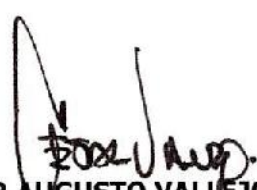
ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	34,49	\$ 520.000,00	\$ 17.934.800,00
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m ²	106,61	\$ 1.171.817,00	\$ 124.927.410,37
Subtotal Construcciones				\$ 124.927.410,37
ANEXOS				
Lavadero	Und	1,00	\$ 711.049,00	\$ 711.049,00
Sub total Anexos				\$ 711.049,00
VALOR TOTAL				\$ 143.573.259,37


AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$143.573.259,37
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$800.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$144.373.259,37
SON: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 37/100 PESOS M/CTE. (\$143.573.259,37)	

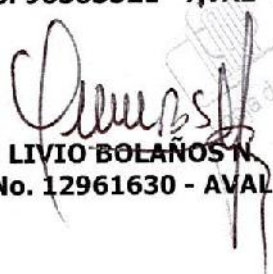
Siendo las 7:00 p.m. se termina la reunión


ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 12950353- AVAL

COMITÉ AVALUOS


ING. CESAR AUGUSTO VALIEJO FRANCO
R.A.A. No. 98383321 - AVAL


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


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


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