UNIÓN DEL SUR | 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. 110 de fecha 18 de octubre. 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 (7), 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-0656-01-18** dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE LEOPOLDINA NANDAR DE PÉREZ,** para la adquisición de un predio requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:

UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

UNIÓN DEL SUR

Rumichaca Pasto

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0656-01-18

San Juan de Pasto, 13 septiembre de 2018

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALFONSO GERARDO PEREZ ARTEAGA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LEOPOLDINA NANDAR DE PEREZ
JULIA REBECA PEREZ NANDAR
JOSE CAMPO ELIAS PEREZ NANDAR
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR
GLADYS DEL SOCORRO MEJIA SANCHEZ
BERTHA LIGIA LOPEZ IBARRA
ROSA MAURA ARCINIEGAS
DUVAN ARLEY PEREZ ARCINIEGA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE FRANCISCO JIMENEZ PASCUAZA
VICTOR JESUS PEREZ CHITAN
LUZ YAMILE GUERRERO ASCUNTAR
ROSA AMELIA JIMENEZ MIRAMAG
YON FREDY BENAVIDES PEREZ
Titulares Inscritos en Falsa Tradición
Predio denominado "Pedregal"
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 del predio denominado "Pedregal", ubicado en la Vereda Pedregal Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 523540000000000150584000000000 y Matricula Inmobiliaria número 254-21598, 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

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

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0656-01-18

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, 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 del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-4-0040,** cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (1.200,00),** 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+758,51 I** y Final **K 1+870,09 I**, de la Unidad Funcional No. 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($409.541.244,18),** discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-4-0040.**

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-4-0040.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha veintiuno (21) 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.

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

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0656-01-18

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 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.

Teniendo en cuenta el artículo 21 de la ley 1682 de 2013 y la Circular 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del predio objeto de la presente oferta se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICIÓN a partir de la venta de derechos y acciones que pudieren corresponder por el mencionado predio, razón por la cual se hace necesario invocar la figura de saneamiento automático por motivos de utilidad

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

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0656-01-18

pública e interés social en relación con el inmueble objeto de oferta formal de compra, así las cosas se dirige la presente a los titular inscritos como falsos tradentes en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

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 **ALEJANDRA DIAZ GRAJALES** Abogada del Área Jurídico Predial 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.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

GERMAN DE L... LOZANO
Gerente General
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Aprobó: E. Obando
Revisó: Y. Ospina
Proyectó: A. Diaz

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

Que mediante Aviso No. 85 de fecha 08 de octubre de 2018, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0656-01-18 de fecha trece (13) de septiembre de 2018, dirigido a **HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE LEOPOLDINA NANDAR DE PEREZ**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0656-01-18, 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-0656-01-18 de fecha trece (13) de septiembre de 2018 y a 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 24 # 20 – 58, Centro de Negocios Cristo Rey, Oficinas 308 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 18 de octubre de 2018. A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M

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

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

Proyectó: A. Díaz
Revisó: Y- Ospina
Aprobó: E. Obando

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-4-0040	SECTOR O TRAMO	PEDREGAL - TANGUA
ABSC. INICIAL	K 1+758,51	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	K 1+870,09	LONGITUD EFECTIVA	0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	87.355.008 Y OTROS
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS		DIRECCION / EMAIL.	N.R
		DIRECCION DEL PREDIO	PEDREGAL
		MATRICULA INMOBILIARIA	254-21598
		CEDULA CATASTRAL	523540000000001505840000000

VEREDA/BARRIO:	PEDREGAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	IMUES			NORTE	94,61 — Mesias Getial y Otros (16-32)
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	SUR	102,37 — Jose Maria Julio Perez Nandar y otros(1-15)
Predio requerido para:	FRANJA DE RETIRO	TOPOGRAFIA	26-50% Fuertemente quebrado	ORIENTE	13,32 — Bertha Ligia Lopez Ibarra/Acceso/Edgar Antonio Tobar Rosero (32-1)
				OCCIDENTE	15,21 — Jose Maria Arteaga Lagos (15-16)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	construcción de 4 pisos con cubierta en placa de concreto, lamina de asbesto cemento y policarbonato, soportada sobre estructura de vigas y columnas en concreto reforzado, culata en ladrillo sin pañetar, paredes en ladrillo pañetadas y pintadas, ventanas en carpintería metálica y puertas de acceso en carpintería metálica y carpintería de madera. Piso 1 con cubierta en placa de concreto soportada sobre estructura de vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo pañetado y pintado y puertas de acceso en carpintería metalica. Distribución: baño 1 con mobiliario sencillo (sanitario y lavamanos), puerta de acceso en carpintería metálica y enchapado en su totalidad en cerámica. Baño 2 (ducha) con puerta de acceso en carpintería metálica y enchapado en su totalidad en cerámica. Habitación 1 (vestier) con puerta de acceso en carpintería metálica, paredes en ladrillo pañetado y pintado y piso en cemento. Habitación 2 (vestier) con vano de acceso, paredes en ladrillo pañetado y pintado y piso en cemento. Lavadero en concreto enchapado en cerámica de (1,15m de largo x 70cm de ancho x 80cm de alto). Piso 2 con cubierta en placa de concreto soportada sobre estructura de vigas y columnas en concreto reforzado, paredes en ladrillo pañetados y pintados, ventanería en carpintería metálica, puertas de acceso en carpintería metálica y pisos enchapados en cerámica con salpicadero. Distribución: 1 sala-comedor con chimenea enchapada en cerámica, 1 cocina con mesón y entrepaños en concreto enchapados en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable empotrado sobre el mesón y 1 balcón de (80cm de alto) con balaustres en concreto separados cada 25cm. Piso 3 con cubierta en placa de concreto soportada sobre estructura de vigas y columnas en concreto reforzado, paredes en ladrillo pañetados y pintados, ventanería en carpintería metálica, puertas de acceso en carpintería de madera y pisos enchapados en cerámica con salpicadero. Distribución: 3 habitaciones, una de ellas con balcón de 80cm de alto, con pasamanos en tubo metálico de 1" fijado sobre muros en ladrillo pañetados y pintados y 1 baño con mobiliario sencillo (sanitario, lavamanos, ducha y 1 mesón de 80cm x 80cm) enchapado en su totalidad en cerámica. Piso 4, parte del piso corresponde a una construcción con cubierta en lámina de asbesto cemento y policarbonato soportado sobre columnas en concreto reforzado, paredes en ladrillo pañetado y pintado, pisos en cerámica, ventanas en carpintería metálica y puertas de acceso en carpintería metálica y carpintería de madera. El resto del piso, corresponde a la terraza, la cual tiene paredes en ladrillo pañetado y pintado, balcón con pasamanos en tubo metálico de 1" fijado sobre muros en ladrillo pañetados y pintados y piso en concreto.	223,37	m²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO DE 2018

Elaboró:

ESTEBAN DARIO MONTENEGRO PATIÑO. MAT 2015877 CPG.

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. 5220282158 NRÑ

HMV Consultoría

AREA TOTAL TERRENO	1.200,00	m²
AREA REQUERIDA	1.200,00	m²
AREA REMANENTE	0,00	m²
AREA SOBRANTE	0,00	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	1.200,00	m²

OBSERVACIONES:

* Entre el área total del predio según títulos, el área total hallada en campo y el área total registrada en el IGAC, existe una diferencia considerable, por lo tanto se solicita actualización de Cabida y Linderos ante las oficinas del IGAC. 1) ÁREA IGAC: 254,00 m², 2) ÁREA TITULO: 1200,00 m² y 3) ÁREA TOTAL DETERMINADA EN CAMPO: 3.069,13m²
* La C1 y los anexos 1 a 3, 5, 6, 8, 12, 13 y 14 son mejoras de la Sra Bertha Ligia Lopez Ibarra
* La C2 a la C4 y demás anexos son mejoras del SR Yon Fredy Benavides Perez C.C. 98,411,961 de Imues.

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-4-0040	SECTOR O TRAMO	PEDREGAL - TANGUA
ABSC. INICIAL	K 1+758,51		
ABSC. FINAL	K 1+870,09	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	87.355.008 Y OTROS
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS		DIRECCION / EMAIL.	N.R
		DIRECCION DEL PREDIO	PEDREGAL
		MATRICULA INMOBILIARIA	254-21598
		CEDULA CATASTRAL	52354000000000150584000000000

VEREDA/BARRIO:	PEDREGAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL
MUNICIPIO:	IMUES		
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFIA	26-50% Fuertemente quebrado

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	94,61	Mesias Getial y Otros (16-32)
SUR	102,37	Jose Maria Julio Perez Nandar y otros(1-15)
ORIENTE	13,32	Bertha Ligia Lopez Ibarra/Acceso/Edgar Antonio Tobar Rosero (32-1)
OCCIDENTE	15,21	Jose Maria Arteaga Lagos (15-16)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C2	construcción de 1 piso soportada sobre cimiento ciclópeo con cubierta en lámina de zinc soportada sobre cercha en guadua, paredes en ladrillo sin pañetar, vanos para ventanas, piso en tierra y puerta de acceso a la construcción en carpintería metálica	38,35	m²
C3	construcción de 1 piso soportada sobre cimiento ciclópeo con cubierta en lámina de asbesto cemento soportada sobre vigas de madera, guadua y ángulo metálico, paredes en ladrillo sin pañetar y piedra sobrepuesta, vanos para ventanas, piso en cemento, 2 tanques en concreto y puerta de acceso en carpintería de madera.	25,20	m²
C4	(marranera) construcción de 1 piso con cubierta en lamina de asbesto cemento soportada sobre muros en ladrillo sin pañetar, puerta de acceso en listones de madera, vanos para ventanas y piso en cemento.	11,60	m²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	298,52	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	zona dura 1 (rampa de acceso) en concreto enchapado en gres y granito de (80cm de espesor en su parte más alta).	6,52	m²
2	zona dura 2 en concreto y parte de ella enchapada en cerámica de (12cm de espesor)	17,75	m²
3	zona dura 3 en concreto de (12cm de espesor)	6,86	m²
4	zona dura 4 en concreto de (12cm de espesor)	45	m²
5	3 jardineras con paredes en ladrillo pañetado y pintado, con enchape en cerámica en la parte superior y enchape en tableta de gres en la parte inferior con medidas, jardinera 1 de (30cm de alto x 10.63m de longitud x 45cm de ancho), jardinera 2 de (1,20m de diámetro x 42cm de alto) y jardinera 3 de (3,70m de longitud x 50cm de alto x 45cm de ancho)	4,77	m²
6	escaleras de acceso al segundo piso, en concreto, enchapadas en tableta de gres y granito, 5 peldaños de (33cm de huella x 18cm de contrahuella x 2,50m de ancho)	1	un

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

AREA TOTAL TERRENO	1.200,00	m²
AREA REQUERIDA	1.200,00	m²
AREA REMANENTE	0,00	m²
AREA SOBRANTE	0,00	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	1.200,00	m²

OBSERVACIONES:

* Entre el área total del predio según títulos, el área total hallada en campo y el área total registrada en el IGAC, existe una diferencia considerable, por lo tanto se solicita actualización de Cabida y Linderos ante las oficinas del IGAC. 1) ÁREA IGAC: 254,00 m², 2) ÁREA TITULO: 1200,00 m² y 3) ÁREA TOTAL DETERMINADA EN CAMPO: 3.069,13m²
* La C1 y los anexos 1 a 3, 5, 6, 8, 12, 13 y 14 son mejoras de la Sra Bertha Ligia Lopez Ibarra
* La C2 a la C4 y demás anexos son mejoras del SR Yon Fredy Benavides Perez C.C. 98,411,961 de Imues.

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO DE 2018

Elaboró:

ESTEBAN DARIO MONTENEGRO PATIÑO. MAT 2015877 CPC.

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. 5220282158 NRN

HMV Consultoría

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-4-0040	SECTOR O TRAMO	PEDREGAL - TANGUA
ABSC. INICIAL	K 1+758,51	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	K 1+870,09	LONGITUD EFECTIVA	0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	87.355.008 Y OTROS
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS		DIRECCION / EMAIL.	N.R
		DIRECCION DEL PREDIO	PEDREGAL
		MATRICULA INMOBILIARIA	254-21598
		CEDULA CATASTRAL	523540000000001505840000000O

VEREDA/BARRIO:	PEDREGAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	IMUES			NORTE	94,61 — Mesias Getial y Otros (16-32)
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	SUR	102,37 — Jose Maria Julio Perez Nandar y otros(1-15)
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFIA	26-50% Fuertemente quebrado	ORIENTE	13,32 — Bertha Ligia Lopez Ibarra/Acceso/Edgar Antonio Tobar Rosero (32-1)
				OCCIDENTE	15,21 — Jose Maria Arteaga Lagos (15-16)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
7	escaleras en concreto de 30cm de huella con 25 cm de contrahuella y 6 peldaños	1,00	un
8	muro 1 a muro 5, en piedra superpuesta de (1m de ancho x 1m de alto)	42	m
9	muro 6, muro de contención en concreto de (2m de alto x 15cm de ancho)	6,5	m
10	muro 7 en ladrillo sin pañetar de (2m de alto x 15cm de ancho)	27	m
11	muro 8 en ladrillo pintado de (2.30m de alto x 15cm de ancho)	4,61	m
12	fuente de agua en concreto, enchapado en cerámica de (50cm de alto)	3,12	m²
13	caja de inspección en concreto con tapa metálica de (50cm x 50cm)	0,74	m²
14	puerta de acceso en carpintería metálica de (1,10m x 2,20m) empotrada en columnas de concreto reforzado.	1,00	un

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO DE 2018

Elaboró:

ESTEBAN DARIO MONTENEGRO PATIÑO. MAT 2015827 CPS

CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. 5220282158 NRN

HMV Consultoría

AREA TOTAL TERRENO	1.200,00	m²
AREA REQUERIDA	1.200,00	m²
AREA REMANENTE	0,00	m²
AREA SOBRANTE	0,00	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	1.200,00	m²

OBSERVACIONES:

* Entre el área total del predio según títulos, el área total hallada en campo y el área total registrada en el IGAC, existe una diferencia considerable, por lo tanto se solicita actualización de Cabida y Linderos ante las oficinas del IGAC. 1) ÁREA IGAC: 254,00 m², 2) ÁREA TITULO: 1200,00 m² y 3) ÁREA TOTAL DETERMINADA EN CAMPO: 3.069,13m²
* La C1 y los anexos 1 a 3, 5, 6, 8, 12, 13 y 14 son mejoras de la Sra Bertha Ligia Lopez Ibarra
* La C2 a la C4 y demás anexos son mejoras del SR Yon Fredy Benavides Perez C.C. 98,411,961 de Imues.

CONCESION RUMICHACA - PASTO

REVISION: JUNIO DE 2018

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
1.200,00 M²	1.200,00 M²	298,52 M²	0,00 M²

FECHA ELAB.: JUNIO DE 2018

ESCALA: 1:500

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES - NARIÑO

No. CATASTRAL: 523540000000001505840000000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-4-0040

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0040.dwg

CONVENCIONES

- CABLE VIA PROYECTADA
- EJE DE VIA PROYECTADA
- EJE DE VIA EXISTENTE
- BERMA PROYECTADA
- CALZADA VIA EXISTENTE
- CALZADA VIA PROYECTADA
- LINEA DE CHAFLANES
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- CUERPOS DE AGUA
- LINEA DE COMPRA
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREAS.
- CERCA
- LINDERO
- CULTIVOS

ESCALA GRAFICA 1:500

0 10 20 25 m

RUMICHACA

PASTO

Km 1+758.57

K1+760 K1+780 K1+800 K1+810 K1+820 K1+830 K1+840 K1+850 K1+860 K1+870 K1+880 K1+890

Km 1+870.09

ACCESO

958200m.E 958150m.E 958100m.E 958050m.E

607600m.N 607650m.N 607700m.N

RUPA-4-0038
JOSE MARIA ARTEAGA LAGOS
523540000000001504160000000000
254-5646

RUPA-4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS
523540000000001505840000000000
254-2158

RUPA-4-0039
MESIAS GETIAL Y OTROS
523540000000001500380000000000
254-7615

RUPA-4-0051
BERTHA LIGIA LOPEZ IBARRA
523540000000001505860000000000
254-4021 6

RUPA-4-0052
EDGAR ANTONIO TOBAR ROSERO (MATRIZ)
523540000000001503990000000000
254-3507 9

15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 A

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

P1 P2-P3 P4

ZONA DURA 1 A=6,52 m²
ZONA DURA 2 A=17,75m²
ZONA DURA 3 A=8,88m²
ZONA DURA 4 A=45,00 m2
CAJA DE INSPECCION 0,74 m²
JARDINERA 4,77 m²
FUENTE 1,12 m³
FUERTA
C1-4P A=221,37 m2
C2-1P A=38,25 m2
C3-1P A=25,20 m2
C4-1P A=11,60 m2
AB: ESCALERAS
AJ: ESCALERAS
MURO 1 L=5,71m
MURO 2 L=6,19 m
MURO 3 L=7,82 m
MURO 4 L=4,00 m
MURO 5 L=18,48m
MURO 6 L=8,50 m
MURO 7 L=2,00m
MURO 8 L=4,81 m

PLANO PREDIAL 1 DE 2

ÁREA C1 – 4P			
ÁREA PISO 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
C	607701.13	958195.46	5.00
D	607700.34	958200.40	2.70
E	607697.75	958199.64	4.66
F	607698.48	958195.04	2.68
C	607701.13	958195.46	
AREA REQUERIDA (m2):			12.93
ÁREA PISO 2 Y 3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	607706.82	958182.57	13.63
B	607704.68	958196.03	3.60
C	607701.13	958195.46	5.00
D	607700.34	958200.40	2.70
E	607697.75	958199.64	17.75
M	607700.54	958182.11	6.30
A	607706.82	958182.57	
AREA REQUERIDA (m2):			96.81
ÁREA PISO 4			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
H	607701.88	958194.03	3.20
G	607698.72	958193.53	6.80
L	607699.79	958186.81	1.90
K	607701.67	958187.11	3.80
J	607701.07	958190.86	1.30
I	607702.35	958191.07	3.00
H	607701.88	958194.03	
AREA REQUERIDA (m2):			16.82
AREA TOTAL C1 (m2):			223,37

AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C2-1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
N	607684.72	958194.09	5.90
O	607683.74	958199.90	6.50
P	607677.33	958198.82	5.90
Q	607678.31	958193.00	6.50
N	607684.72	958194.09	
AREA REQUERIDA (m2):			38.35
AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C3-1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
R	607684.93	958189.86	4.20
S	607684.23	958194.00	6.00
T	607678.31	958193.00	4.20
U	607679.01	958188.86	6.00
R	607684.93	958189.86	
AREA REQUERIDA (m2):			25.20
AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C4-1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
V	607684.99	958178.88	2.90
W	607684.18	958181.66	4.00
X	607680.34	958180.54	2.90
Y	607681.15	958177.76	4.00
V	607684.99	958178.88	
AREA REQUERIDA (m2):			11.60

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	607705.58	958196.55	2.18
2	607703.44	958196.15	1.95
3	607701.53	958195.74	1.90
4	607699.68	958195.29	2.80
5	607696.98	958194.52	2.51
6	607694.60	958193.71	2.47
7	607692.28	958192.86	2.10
8	607690.33	958192.11	1.81
9	607688.65	958191.41	4.86
10	607684.35	958189.15	2.61
11	607682.08	958187.86	1.63
12	607680.68	958187.03	3.64
13	607677.56	958185.14	7.27
14	607671.39	958181.29	64.63
15	607617.46	958145.69	15.21
16	607627.27	958134.07	10.44
17	607635.39	958140.62	11.30
18	607643.59	958148.40	17.88
19	607658.52	958158.24	6.49
20	607662.16	958163.61	7.10
21	607668.22	958167.32	4.71
22	607672.08	958170.02	4.08
23	607675.91	958171.42	5.58
24	607681.32	958172.78	4.10
25	607685.08	958174.43	1.63
26	607686.51	958175.21	1.66
27	607687.70	958176.37	2.91
28	607690.36	958177.55	3.13
29	607692.81	958179.50	7.75
30	607699.94	958182.53	3.19
31	607703.11	958182.88	2.65
32	607705.74	958183.24	13.32
1	607705.58	958196.55	
AREA REQUERIDA (m2):			1200.00

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISION: JUNIO DE 2018

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA	LINEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXOS
CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
1.200,00 m²	1.200,00 m²	298,52 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: JUNIO DE 2018

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4

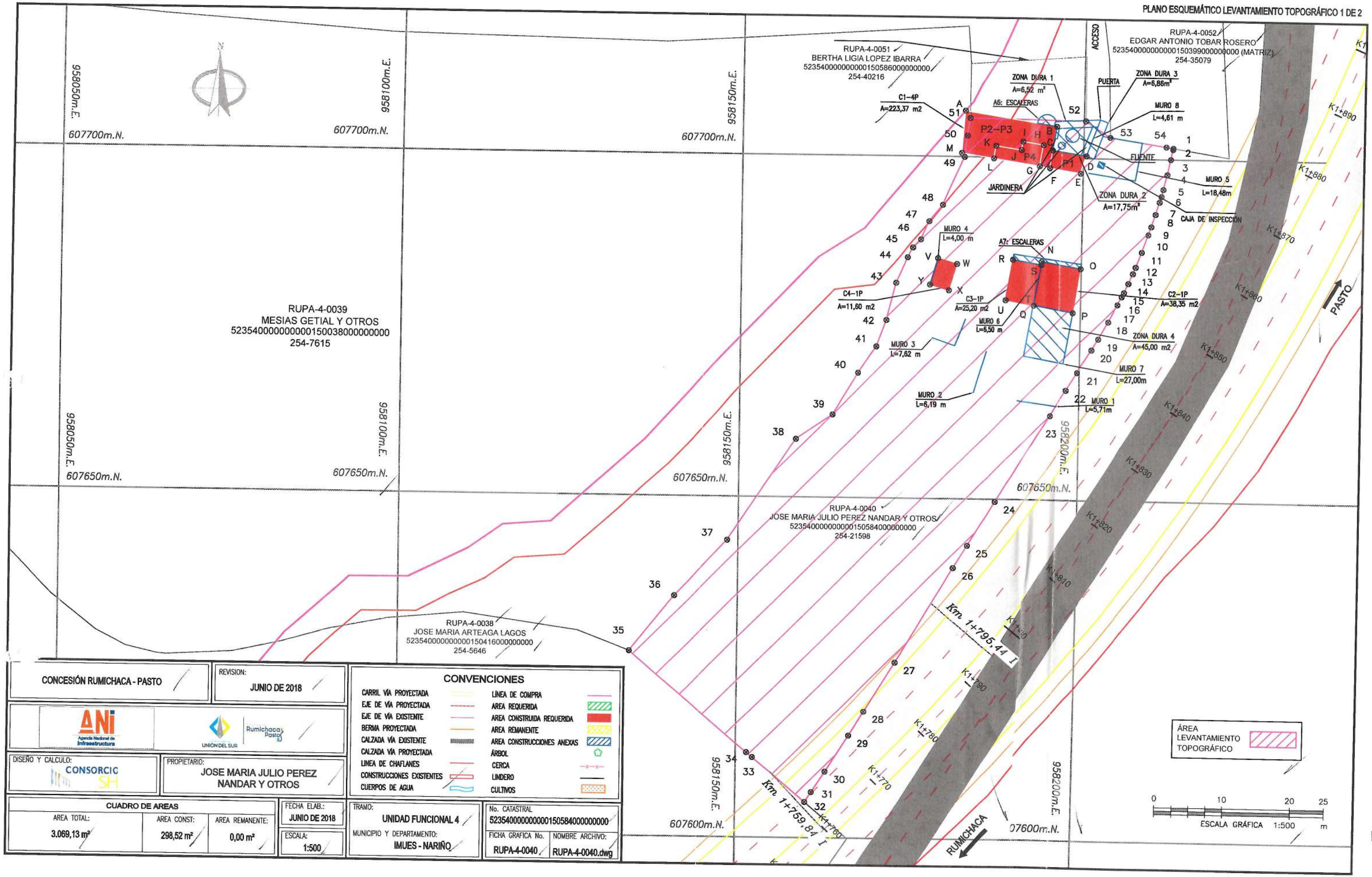
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES - NARIÑO

No. CATASTRAL: 523540000000000150584000000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-4-0040

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0040.dwg

PLANO ESQUEMÁTICO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 1 DE 2



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISION: JUNIO DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura — Rumichacas Pasto UNIÓN DEL SUR

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
3.069,13 m²	298,52 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: JUNIO DE 2018

ESCALA: 1:500

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES - NARIÑO

No. CATASTRAL: 52354000000000015058400000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-4-0040

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0040.dwg

ÁREA C1 – 4P			
ÁREA PISO 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
C	607701.13	958195.46	5.00
D	607700.34	958200.40	2.70
E	607697.75	958199.64	4.66
F	607698.48	958195.04	2.68
C	607701.13	958195.46	
AREA REQUERIDA (m2):			12.93
ÁREA PISO 2 Y 3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	607706.82	958182.57	13.63
B	607704.68	958196.03	3.60
C	607701.13	958195.46	5.00
D	607700.34	958200.40	2.70
E	607697.75	958199.64	17.75
M	607700.54	958182.11	6.30
A	607706.82	958182.57	
AREA REQUERIDA (m2):			96.81
ÁREA PISO 4			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
H	607701.88	958194.03	3.20
G	607698.72	958193.53	6.80
L	607699.79	958186.81	1.90
K	607701.67	958187.11	3.80
J	607701.07	958190.86	1.30
I	607702.35	958191.07	3.00
H	607701.88	958194.03	
AREA REQUERIDA (m2):			16.82
AREA TOTAL C4 (m2):			223,37

AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C2–1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
N	607684.72	958194.09	5.90
O	607683.74	958199.90	6.50
P	607677.33	958198.82	5.90
Q	607678.31	958193.00	6.50
N	607684.72	958194.09	
AREA REQUERIDA (m2):			38.35
AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C3–1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
R	607684.93	958189.86	4.20
S	607684.23	958194.00	6.00
T	607678.31	958193.00	4.20
U	607679.01	958188.86	6.00
R	607684.93	958189.86	
AREA REQUERIDA (m2):			25.20
AREA COORDENADAS CONSTRUCCION C4–1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
V	607684.99	958178.88	2.90
W	607684.18	958181.66	4.00
X	607680.34	958180.54	2.90
Y	607681.15	958177.76	4.00
V	607684.99	958178.88	
AREA REQUERIDA (m2):			11.60

COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	607701.68	958213.12	0.20
2	607701.48	958213.09	1.50
3	607700.00	958212.80	2.30
4	607697.75	958212.31	2.28
5	607695.53	958211.78	1.07
6	607694.50	958211.51	0.87
7	607693.66	958211.27	1.90
8	607691.85	958210.72	1.92
9	607690.02	958210.12	1.25
10	607688.85	958209.71	2.72
11	607686.29	958208.77	2.34
12	607684.11	958207.93	1.04
13	607683.14	958207.54	1.55
14	607681.72	958206.93	1.49
15	607680.37	958206.30	0.66
16	607679.79	958206.00	1.35
17	607678.59	958205.37	2.87
18	607676.07	958204.00	2.87
19	607673.58	958202.58	1.86
20	607671.97	958201.64	3.89
21	607668.65	958199.62	3.04
22	607666.07	958198.01	4.39
23	607662.35	958195.68	15.07
24	607649.60	958187.63	7.61
25	607643.15	958183.60	3.86
26	607639.86	958181.59	16.21
27	607625.97	958173.23	8.53
28	607618.71	958168.76	4.24
29	607615.12	958166.51	6.37
30	607609.74	958163.10	3.64
31	607606.69	958161.11	1.73
32	607605.25	958160.15	10.13
33	607611.78	958152.41	1.12
34	607612.50	958151.56	22.88
35	607627.27	958134.07	10.44
36	607635.39	958140.62	11.30
37	607643.59	958148.40	17.88
38	607658.52	958158.24	6.49
39	607662.16	958163.61	7.10
40	607668.22	958167.32	4.71
41	607672.08	958170.02	4.08
42	607675.91	958171.42	5.58
43	607681.32	958172.78	4.10
44	607685.08	958174.43	1.63
45	607686.51	958175.21	1.66
46	607687.70	958176.37	2.91
47	607690.36	958177.55	3.13
48	607692.81	958179.50	7.75
49	607699.94	958182.53	3.19
50	607703.11	958182.88	2.65
51	607705.74	958183.24	17.00
52	607705.53	958200.23	4.29
53	607703.15	958203.80	8.40
54	607701.84	958212.10	1.04
1	607701.68	958213.12	
AREA REQUERIDA (m2):			3069.13

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISION: JUNIO DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura — Rumichaca Pasto — UNION DEL SUR

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

CONVENCIONES

- CARRIL VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA EXISTENTE
- BERMA PROYECTADA
- CALZADA VÍA EXISTENTE
- CALZADA VÍA PROYECTADA
- LINEA DE CHAFLANES
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- CUERPOS DE AGUA
- LÍNEA DE COMPRA
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ÁRBOL
- CERCA
- LINDERO

CUADRO DE AREAS			FECHA ELAB.:	TRAMO:	No. CATASTRAL
AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:	JUNIO DE 2018	UNIDAD FUNCIONAL 4	52354000000000015058400000000
3.069,13 m²	298,52 m²	0,00 m²	ESCALA: N/A	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES - NARIÑO	FICHA GRAFICA No.: RUPA-4-0040 — NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0040.dwg

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-4-0040
RADICACION AVALUO No. 2018-08-21 – 0269
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: PEDREGAL
VEREDA: PEDREGAL
MUNICIPIO: IMUES
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIOS: JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

SAN JUAN DE PASTO, AGOSTO DEL 2018

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

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: 24 / 01 / 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
Imués

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pedregal

1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Pedregal

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 1+758,51
ABSCISA FINAL: Km 1+870,09
MARGEN: Izquierda
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Residencial

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, Sector Rural, el uso del suelo es de RECUPERACION. Según acuerdo No. 012 de junio 26 de 2004, expedido por el Concejo Municipal de Imués, el predio se clasifica de la siguiente manera:

Sector: Rural.
Manzanas/Áreas: PR2.
Uso Principal: RECUPERACION.
Uso Complementario: Reforestación, regeneración natural, ecoturismo.
Uso restringido: Investigación.
Uso prohibido: Agroindustria.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523540000000000150584000000000
Área de Terreno: 0 Ha. 255,00 m^2
Áreas de Construcción: 0,00 m^2
Avalúo Catastral: $1.300,00 vigente 2017

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

21 de julio de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

21 de agosto de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Certificado de tradición y libertad No. 254-21598
- Escrituras Públicas No. 463 del 13 de agosto de 2013 y No. 764 del 22 de noviembre de 2001, ambas de la Notaría Segunda de Túquerres.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0040
- Certificación de norma de Usos de Suelos
- Certificado Catastral Nacional.
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIOS:

José María Julio Pérez Nandar y otros.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 769 del 22 de noviembre de 2001 de la Notaría Segunda de Túquerres y otros.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254-21598

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 Güáitara. La vereda Pedregal se ubica al Nor-oriente del Municipio de Imués y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Sector Urbano Pedregal
SUR: Vereda Pilcuan
ORIENTE: Rio Guáitara
OCCIDENTE: Vereda Pedregal.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en Comercio tipo cafeterías, restaurantes, hoteles de mediano impacto, aprovechado como punto estratégico por la convergencia de la Vía Panamericana Pasto - Ipiales y la Vía Pasto - Túquerres –Tumaco.

4.3. TOPOGRAFÍA
El sector urbano, se caracteriza por presentar un relieve variado, con terrazas de pendientes planas y zonas inclinadas que unen la zona de la vía con la zona residencial baja hacia el Rio Guáitara. La zona rural presenta topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8 y 45%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 25° C. Clima cálido seco.
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1700 - 1900 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

- Consociación Typic Haplustolls. Símbolos: ARBb, ARBc.

Esta unidad representa el tipo de relieve de mesas moderadamente disectadas, dentro del paisaje de altiplanicie. Comprenden áreas de poca extensión, localizadas en los municipios de Guaitarilla, Consacá, Yacuanquer, Imués, Funes y Tangua, en los corregimientos de Cariaco, Alex, El Cabuyo, El Pedregal, Chapacual, Guapuscal, Pilcuan y Tapialquer, en sectores aledaños a los ríos Guáitara, Téllez y la quebrada Tasnaque. El clima es medio seco, con alturas entre 1800 y 2000 metros sobre el nivel del mar, con temperaturas de 18 a 24°C y precipitaciones de 500 a 1000 mm anuales.

El relieve varía de ligeramente inclinado a moderadamente inclinado, con pendientes entre 3 y 12%, medias a largas, rectilíneas. Son suelos desarrollados a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados y se caracterizan por ser moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca y/o material compactado, bien drenados, grupo textural francoso fino a francoso grueso y de fertilidad alta.

La vegetación natural ha sido talada y reemplazada por cultivos como maíz, fríjol, caña de azúcar y pastos. La unidad la integran en un 50% los suelos Typic Haplustolls; un 35% los suelos Cumulic Haplustolls y un 15% los suelos Typic Argiustolls, con fases por pendientes delimitadas en las siguientes unidades.

ARBb: Fase, ligeramente inclinada.
ARBc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas ARBb y ARBc corresponden a la subclase IIIsc6 por capacidad de uso.

. Suelos Typic Haplustolls
(perfil NA-205)

Estos suelos se presentan en los bancos de las mesas, de la altiplanicie, son moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso fino, se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-B-C. El horizonte Ap es grueso, de 47 cm de espesor, color pardo grisáceo muy oscuro y negro, textura franca y franca arcillosa y estructura en bloques angulares y subangulares, gruesa, mediana y fina,

débil y moderada. Posteriormente se presenta un Bw de color gris muy oscuro y pardo amarillento oscuro y pardo, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina y media, débil; el cual descansa sobre un C, de color pardo amarillento y textura franca.

Químicamente son suelos moderadamente ácidos en superficie y ligeramente ácidos en profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, medianos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta.

Las escasas y mal distribuidas lluvias y la moderada profundidad efectiva son los factores limitantes para el uso y manejo de estas tierras.

. Suelos Cumulic Haplustolls
(perfil NA-207)

Estos suelos ocupan la posición de banco de las mesas de la altiplanicie; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son moderadamente profundos limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso grueso sobre francoso fino.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-C. El horizonte A, es muy grueso, de 70 cm de espesor, conformado por varias capas de colores pardo oscuro, gris muy oscuro y negro en profundidad, texturas francas y estructura granular en superficie y en bloques subangulares, fina y media, moderada en profundidad; el cual descansa sobre un C, de color pardo grisáceo muy oscuro y textura franco arenosa pedregosa.

Químicamente son suelos fuertemente ácidos en superficie y moderadamente ácidos a neutros en profundidad, de alta capacidad catiónica de cambio, saturación de bases, contenidos de calcio, magnesio, potasio y materia orgánica; fertilidad alta y medianos contenidos de fósforo aprovechable en superficie.

Las escasas lluvias constituyen el principal limitante para el uso y manejo de los suelos.

. Suelos Typic Argiustolls
(perfil Ns-17)

Son suelos que ocupan la posición de bancos de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie y representan la inclusión de la unidad, son moderadamente profundos,

limitados por material compactado, bien drenados y de grupo textural francoso grueso, se han originado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte Ap presenta de 20 a 25 cm de espesor, color pardo muy oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina, débil; el horizonte argílico Bt, de acumulación de arcilla iluvial, tiene colores negro y gris muy oscuro con manchas pardo grisáceas, desarrollo de cutanes, texturas franca y franco arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil; el horizonte C, es de color pardo muy pálido con manchas negras y de textura franca, que yace sobre un Cr, de material de toba compactado. Son suelos moderadamente ácidos en el primer horizonte y ligeramente ácidos a moderadamente alcalinos con la profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de potasio, magnesio y calcio, altos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta.

Los principales limitantes para el uso y manejo son las escasas y mal distribuidas lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

Subclase III sc6

Ocupa la posición de las mesas de la altiplanicie de clima medio seco.

Forma parte de esta unidad los suelos Typic Haplustolls, Cumulic Haplustolls y Typic Argiustolls (ARBb, ARBc). Estos suelos presentan relieve ligeramente inclinado, con pendientes 3-7% y moderadamente inclinado, con pendientes 7-12%, son moderadamente profundos, de texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, moderada a ligeramente ácidos, fertilidad alta, alta saturación de bases, altos contenido de materia orgánica y bajo contenido de fósforo.

Las principales limitantes moderados para el uso son las escasas y mala distribución de las lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

Actualmente se utilizan en cultivos de subsistencia maíz, fríjol y cultivos transitorios comerciales semi tecnificados como caña de azúcar, fríjol, maíz, aprovechando las escasas lluvias de abril y mayo en el primer semestre y septiembre y octubre en el segundo; en menor porcentaje, estas tierras, se encuentran en pastos naturales con ganadería extensiva.

Son tierras recomendadas para cultivos como plátano, maíz, piña, frutales, cítricos y pastos resistentes a la sequía.

Se recomienda realizar algunas prácticas de manejo y conservación de suelos como la aplicación de riego por goteo o por aspersión, aprovechamiento y captación al máximo de las aguas lluvias en épocas de invierno, efectuar labores de siembra y preparación en sentido transversal a la pendiente, construir zanjas para mejorar la infiltración de aguas y la reserva de humedad, establecer barreras vivas, mantener y conservar la vegetación natural existente, introducir especies de pastos mejorados resistentes a la falta de humedad y efectuar un adecuado manejo de las praderas.

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, los acueductos son propios o de tipo veredal, para evacuación de aguas servidas se utilizan pozos sépticos y en algunos casos se desagua en forma indebida a quebradas cercanas.

4.7. SERVICIOS COMUNALES

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

4.8. 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 del mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Corregimiento El Pedregal (Municipio de Imués) y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel 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, Sector Rural, el uso del suelo es de RECUPERACION. Según acuerdo No. 012 de junio 26 de 2004, expedido por el consejo Municipal de Imués, el predio se clasifica de la siguiente manera:

Sector: Rural.
Manzanas/Áreas: PR2.
Uso Principal: RECUPERACION.
Uso Complementario: Reforestación, regeneración natural, ecoturismo.
Uso restringido: Investigación.
Uso prohibido: Agroindustria.

Los esquemas tradicionales del monocultivo, el excesivo número de labores para preparar el suelo, el uso de implementos o herramientas no apropiadas y el sometimiento de los suelos a una explotación permanente dejando de largo las prácticas de conservación han originado en los suelos de esta unidad la pérdida de propiedades físicas, químicas y biológica, acelerando el proceso de degradación y pérdida de productividad.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pedregal, del corregimiento de El Pedregal, Municipio de Imués; iniciando en la abscisa K1+758,51 y terminando con la abscisa K1+870,09 sobre la vía Panamericana, margen izquierda, Sector Pedregal - Tangua.

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

Área total del terreno: 1.200,00 m^2
Área requerida: 1.200,00 m^2
Área remanente: 0,00 m^2
Área sobrante: 0,00 m^2
Área total requerida: 1.200,00 m^2
Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 680 del 05 de septiembre de 1968 de la Notaria Primera de Túquerres, son los Siguientes:

Por el FRENTE, la carretera Panamericana que de Pasto conduce a Ipiales; por el COSTADO DERECHO, Con terrenos del comprador Señor Pérez Arteaga, cimiento de piedra por medio; por la CABECERA, con terrenos de los vendedores, cimiento de piedra por medio y barranca, por medio y por el COSTADO IZQUIERDO, Con el mismo vendedor, cimiento de piedra por medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial No. RUPA-4-0040 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 94,61 m con Mesías Getial y otros (16-32)
SUR: En longitud de 102,37 m con José María Julio Pérez Nandar y otros (1-15)
ORIENTE: En longitud de 13,32 m con Bertha Ligia López Ibarra / Acceso / Edgar Antonio Tobar Rosero (32-1)
OCCIDENTE: En longitud de 15,21 m con Jose María Arteaga Lagos (15-16).

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. Se aclara que el ingreso al predio se realiza mediante escaleras peatonales que conducen a edificaciones de buenas características constructivas y que no cuentan con acceso directo a la vía.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

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

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	26-50%	Residencial	Recuperación

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

	Uso	Área (m²)	Edad	Estado de conservación	Vida Útil
Construcción 1	Vivienda	223,37	15	Bueno	100
Construcción 2	Bodega	38,35	15	Bueno	70
Construcción 3	Disponible	25,20	15	Bueno	70
Construcción 4	Marranera	11,60	15	Bueno	70

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

CONSTRUCCION 1	
ITEM	**DESCRIPCIÓN**
CIMENTACIÓN	Zapatas en concreto.
ESTRUCTURA	Pórticos en concreto.
CUBIERTA	Losa impermeabilizada, Teja de asbesto cemento y policarbonato.
MUROS	Vinilo sobre estuco
PISOS	Losa de concreto y enchape en cerámica.
CIELO RASO	Vinilo sobre estuco.
CARPINTERIA METALICA	Puertas de acceso, Ventanería y pasamanos.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores y closets.
COCINA	Con mesón en concreto enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.
BAÑOS	Paredes y Pisos enchapados en cerámica con mobiliario sencillo.
NÚMERO DE PISOS	Cuatro (4) incluida terraza.
VETUSTEZ	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Residencial

CONSTRUCCION 2	
ITEM	**DESCRIPCIÓN**
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA	Muros de carga.
CUBIERTA	Teja de Zinc.
MUROS	En ladrillo.
CIELO RASO	No presenta.
PISOS	En Tierra.
CARPINTERIA METALICA	Puerta de acceso.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)
VETUSTEZ	15 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Bodega

CONSTRUCCION 3	
ITEM	**DESCRIPCIÓN**
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA	Muros de carga.
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento.
MUROS	En ladrillo y piedra sobrepuesta.
PISOS	Concreto afinado.
CIELO RASO	No presenta.
CARPINTERIA METALICA	Puerta de acceso
CARPINTERÍA MADERA	No presenta.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).
VETUSTEZ	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Disponible

CONSTRUCCION 4	
ITEM	**DESCRIPCIÓN**
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA	Muros de carga.
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento.
MUROS	En ladrillo.
PISOS	Concreto afinado.
CIELO RASO	No presenta.
CARPINTERIA MADERA	Puerta de acceso
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).
VETUSTEZ	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Marranera

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
ZONA DURA 1	(rampa de acceso) en concreto enchapada en gres y granito de (80 cm de espesor en su parte más alta. espesor.	6,52	m^2	15	Bueno

AVALUO RUPA-4-0040
SECTOR: EL PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES, DPTO DE: NARIÑO. 12

ZONA DURA 2	En concreto y parte de ella enchapada en cerámica de 12 cm de espesor.	17,75	m^2	15	Bueno
ZONA DURA 3	En concreto de 0,12m de espesor.	6,86	m^2	15	Bueno
ZONA DURA 4	En concreto de 12 cm de espesor.	45	m^2	15	Bueno
JARDINERAS	3 jardineras con paredes en ladrillo pañetado y pintado, con enchape en cerámica en la parte superior y enchape en tableta de gres en la parte inferior, con medidas, jardinera 1, (de 30 cm de alto por 10.63 m de longitud por 45 cm de ancho), jardinera 2, (de 1.20 de diámetro cm de alto por 42 cm de alto), y jardinera 3 de (3.70m de longitud por 50cm de alto por 45 cm de ancho).	4,77	m^2	10	Bueno
ESCALERAS DE ACCESO AL SEGÚN PISO	En concreto enchapadas en tableta de gres y granito, 5 peldaños de (33 cm de huella * 18cm de contrahuella * 2.50 m de ancho	1,00	und	10	Regular
ESCALERAS EN CONCRETO	En concreto de (30 cm de huella con 25cm de contrahuella y 6 peldaños	1,00	und	15	Bueno
MURO 1 A MURO 5	En piedra superpuesta (de 1 m de ancho por 1 m de alto)	42	m	10	Bueno
MURO 6	De contención en concreto. (de 2 m de alto por 15cm de ancho)	6,5	m	10	Bueno
MURO 7	En ladrillo sin pañetar. de 2 m de alto por 15cm de ancho)	27	m	10	Bueno

MURO 8	En ladrillo pintado de 2.30m de alto por 15cm de ancho)	4,61	m	10	Bueno
FUENTE DE AGUA	En concreto enchapada en cerámica de 50 cm de alto.	3,12	m^2	15	Bueno
CAJA DE INSPECCION	En concreto con tapa en metálica de (50cm*50cm)	0,74	m^2	15	Regular
PUERTA DE ACCESO	Carpintería Metálica, (1.10m*2.20m) empotrada en columnas de concreto reforzado.	1,00	und	15	Bueno

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

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES
No aplica

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.
Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para 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.

ECUACIÓN APLICADA $V.A. = T[((PxV) - C) - D]$

Dónde:
VA = Valor Árbol
T = Tiempo de levante o desarrollo
P = Producción promedia por árbol Kilo
V = Valor Actual Promedio por Kilo
C = Costo de Producción
D = Demérito (depreciación) % = $(D = \frac{V.A.}{V.U} \; E.C.)$

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 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 **NO** encontramos ofertas de inmuebles similares o comparables.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO
No Aplica.

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

NOMBRE	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2
Alvaro Hidalgo	316 6203499	Perito Lonja Nariño y Putumayo	$ 170.000,00
Fabricio Paredes	314 7944110	Perito Lonja Nariño y Putumayo	$ 160.000,00
José Luis Montero	312 2859314	Perito Lonja Nariño y Putumayo	$ 145.000,00
Hans Riascos	317 5464654	Tecnico Bco Agrario	$ 165.000,00
Francisco Arteaga	300 4042471	Perito Lonja Nariño y Putumayo	$ 160.000,00
PROMEDIO			**$ 160.000,00**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 9.354,14
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,85%
LIMITE SUPERIOR			$ 169.354,14
LIMITE INFERIOR			$ 150.645,86

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas ni transacciones sobre predios similares que permitieran la aplicación de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008, por tratarse de un terreno con condiciones físicas particulares: Es un lote de terreno urbano de 1.842 m² de extensión, sin frente sobre la vía Panamericana, con topografía quebrada, según la norma urbanística tiene como uso principal de agricultura tradicional, pero el uso dado es el de vivienda recreativa.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado no encontró lotes en oferta que tengan las mismas características del área valorada, los datos obtenidos muestran que, se trata de un lote de terreno urbano de 1.842 m² de extensión, sin frente sobre la vía Panamericana, con topografía quebrada, según la norma urbanística tiene como uso principal de agricultura tradicional, pero el uso dado es el de vivienda recreativa.

Por lo anterior se realizó la consulta a expertos Avaluadores a los cuales se le evidencio las características particulares en cuanto a área, uso y ubicación para la determinación del valor; dicha consulta arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación el **promedio** obtenido en la encuesta equivalente a **CIENTO SESENTA MIL PESOS ($160.000)** 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 DE REPOSICIÓN:
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 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
Construcciones									
CONSTRUCCION 1	15	100	15,00%	2	10,93%	$ 793.762,79	$ 86.795,58	$ 706.967,21	**$ 706.967,00**
CONSTRUCCION 2	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 253.556,67	$ 38.558,69	$ 214.997,98	**$ 214.998,00**
CONSTRUCCION 3	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 691.331,38	$ 105.131,65	$ 586.199,73	**$ 586.200,00**
CONSTRUCCION 4	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 482.153,19	$ 73.321,66	$ 408.831,53	**$ 408.832,00**

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, en este caso por metro lineal.

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									
Zona dura 1	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 193.067,74	$ 29.360,06	$ 163.707,68	$ 163.708,00
Zona dura 2	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 164.859,68	$ 25.070,42	$ 139.789,26	$ 139.789,00
Zona dura 3	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 115.626,48	$ 17.583,47	$ 98.043,01	$ 98.043,00
Zona dura 4	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 115.457,11	$ 17.557,71	$ 97.899,40	$ 97.899,00
Jardineras	10	70	14,29%	2	10,48%	$ 327.768,70	$ 34.366,50	$ 293.402,20	$ 293.402,00
Escaleras de acceso	10	70	14,29%	2,5	15,59%	$ 671.612,00	$ 104.703,38	$ 566.908,62	$ 566.909,00
Escaleras en concreto	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 587.342,51	$ 89.317,93	$ 498.024,58	$ 498.025,00
Muro 1 a 5 en muro sobrepuesto	10	70	14,29%	2	10,48%	$ 155.219,53	$ 16.274,75	$ 138.944,78	$ 138.945,00
Muro 6 muro de contencion	10	70	14,29%	2	10,48%	$ 306.381,23	$ 32.124,03	$ 274.257,20	$ 274.257,00
Muro 7 en ladrillo sin pañetar	10	70	14,29%	2	10,48%	$ 233.732,86	$ 24.506,86	$ 209.226,00	$ 209.226,00
Muro 8 ladrillo pintado	10	70	14,29%	2	10,48%	$ 262.536,90	$ 27.526,96	$ 235.009,94	$ 235.010,00
Fuente de agua	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 333.350,65	$ 50.693,06	$ 282.657,59	$ 282.658,00
Caja de Inspeccion	15	50	30,00%	2,5	25,99%	$ 728.730,94	$ 189.395,71	$ 539.335,23	$ 539.335,00
Puerta de acceso	15	50	30,00%	2	21,53%	$ 1.146.930,92	$ 246.976,66	$ 899.954,26	$ 899.954,00

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES
No aplica

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del municipio de Imués, centro poblado del corregimiento El Pedregal, sobre la vía Panamericana Ipiales - Pasto a la altura del kilómetro 45, el cual no cuenta con frente sobre la vía.
- Su acceso se logra mediante vía peatonal conformada por rampas y escaleras, no cuenta con acceso vehicular.
- Se trata de un predio que físicamente está integrado con otros predios jurídicamente independientes.
- Debido a su ubicación goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto y energía eléctrica y los servicios comunales básicos de educación primaria y media, salud y religiosos, en el centro poblado existe la Inspección de Policía de El Pedregal.
- Es un sector ubicado sobre la intersección de dos importantes vías de la región, corredores viales nacionales de primer orden, en el cual se ha desarrollado una población con diferentes usos de suelo, principalmente el comercial y el de vivienda, mezclándose con actividades agrícolas y pecuarias en pequeña escala como la cría de especies menores.
- 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.
- La construcción en el sector se encarece por cuanto se tienen que transportar todos los materiales a mano, representando un sobre costo con respecto a las construcciones de ubicación sobre vías con acceso vehicular. En el presente avalúo se tiene en cuenta esta condición en los presupuestos de construcción.
- De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 4-0040, la construcción 1 y los anexos 1,2,3,5,6,8,12,13 y 14 son mejoras de la Señora Bertha Ligia Lopez Ibarra, la construcción 2, 3 y 4 y los anexos 4,7,9,10 y 11 son mejoras del Señor Yon Fredy Benavides Perez.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Se trata de un predio rural ubicado en el centro poblado del corregimiento El Pedregal de 1.200,00 m² de extensión, de forma irregular, topografía ondulada, ubicado en la parte alta de la vía Panamericana, sector El Mirador, no tiene frente sobre vía. El barrio es en su totalidad de topografía ondulada, se accede por vías peatonales en concreto rígido, está consolidado para uso residencial, vivienda unifamiliar de hasta dos (2) pisos y terraza, dirigido a un sector socioeconómico medio bajo, aunque se observan construcciones de buenas características y especificaciones constructivas.

- Según el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Imués el predio tiene uso de suelo principal de RECUPERACION, lo cual limita las demás probables actividades que se puedan desarrollar.
- Cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- 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 primer 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:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m²	1200,00	$ 160.000,00	**$ 192.000.000,00**
CONSTRUCCIONES				
Construcion 1	m²	223,37	$ 706.967,00	$ 157.915.218,79
Construcción 2	m²	38,35	$ 214.998,00	$ 8.245.173,30
Construcción 3	m²	25,20	$ 586.200,00	$ 14.772.240,00
Construcción 4	m²	11,60	$ 408.832,00	$ 4.742.451,20
Subtotal construcciones				**$ 185.675.083,29**
ANEXOS				
Zona dura 1	m2	6,52	$ 163.708,00	$ 1.067.376,16
Zona dura 2	m2	17,75	$ 139.789,00	$ 2.481.254,75
Zona dura 3	m2	6,86	$ 98.043,00	$ 672.574,98
Zona dura 4	m2	45,00	$ 97.899,00	$ 4.405.455,00
Jardineras	m2	4,77	$ 293.402,00	$ 1.399.527,54
Escalera de acceso	Un	1,00	$ 566.909,00	$ 566.909,00
Escalera en concreto	Un	1,00	$ 498.025,00	$ 498.025,00
Muro 1 a Muro 5 en piedra superpuesta	m	42,00	$ 138.945,00	$ 5.835.690,00
Muro 6, muro de contencion en concreto	m	6,50	$ 274.257,00	$ 1.782.670,50
Muro 7 en ladrillo sin pañetar	m	27,00	$ 209.226,00	$ 5.649.102,00
Muro 8 en ladrillo pintaado	m	4,61	$ 235.010,00	$ 1.083.396,10
Fuente de agua	m2	3,12	$ 282.658,00	$ 881.892,96
Caja de Inspeccion	m2	0,74	$ 539.335,00	$ 399.107,90
Puerta de acceso	un	1,00	$ 899.954,00	$ 899.954,00
Sub total Anexos				**$ 27.622.935,89**
VALOR TOTAL				**$ 405.298.019,18**

SON: CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DIECINUEVE CON 18/100 PESOS M/CTE. ($405.298.019,18)

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 4-0040, la construcción 1 y los anexos 1,2,3,5,6,8,12,13 y 14 son mejoras de la Señora Bertha Ligia Lopez Ibarra, por lo cual se discriminan a continuación:

- **Mejoratario 1: Bertha Ligia Lopez Ibarra**

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES				
Construcion 1	m²	223,37	$ 706.967,00	$ 157.915.218,79
Subtotal construcciones				**$ 157.915.218,79**
ANEXOS				
Zona dura 1	m2	6,52	$ 163.708,00	$ 1.067.376,16
Zona dura 2	m2	17,75	$ 139.789,00	$ 2.481.254,75
Zona dura 3	m2	6,86	$ 98.043,00	$ 672.574,98
Jardineras	m2	4,77	$ 293.402,00	$ 1.399.527,54
Escalera de acceso	Un	1,00	$ 566.909,00	$ 566.909,00
Muro 1 a Muro 5 en piedra superpuesta	m	42,00	$ 138.945,00	$ 5.835.690,00
Fuente de agua	m2	3,12	$ 282.658,00	$ 881.892,96
Caja de Inspeccion	m2	0,74	$ 539.335,00	$ 399.107,90
Puerta de acceso	un	1,00	$ 899.954,00	$ 899.954,00
Sub total Anexos				**$ 14.204.287,29**
VALOR TOTAL				**$ 172.119.506,08**

SON: CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SEIS CON 08/100 PESOS M/CTE. ($172.119.506,08)

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 4-0040, la construcción 2, 3 y 4 y los anexos 1,2,3,5,6,8,12,13 y 14 son mejoras del Señor Yon Fredy Benavides Perez, identificado con cedula de ciudadanía No. 98.411.961, por lo cual se discriminan a continuación:

- **Mejoratario 2: Yon Fredy Benavides Pérez**

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Construcción 2	m²	38,35	$ 214.998,00	$ 8.245.173,30
Construcción 3	m²	25,20	$ 586.200,00	$ 14.772.240,00
Construcción 4	m²	11,60	$ 408.832,00	$ 4.742.451,20
Subtotal construcciones				**$ 27.759.864,50**
ANEXOS				
Zona dura 4	m2	45,00	$ 97.899,00	$ 4.405.455,00
Escalera en concreto	Un	1,00	$ 498.025,00	$ 498.025,00
Muro 6, muro de contencion en concreto	m	6,50	$ 274.257,00	$ 1.782.670,50
Muro 7 en ladrillo sin pañetar	m	27,00	$ 209.226,00	$ 5.649.102,00
Muro 8 en ladrillo pintaado	m	4,61	$ 235.010,00	$ 1.083.396,10
Sub total Anexos				**$ 13.418.648,60**
VALOR TOTAL				**$ 41.178.513,10**

JP.

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

LUIS ALBERTO MENESES M.
JOSE FRANCISCO ARTEAGA CERON

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
R.A.A No. AVAL-12950353 – ANA
R.A.A No. AVAL-12970308 – ANA

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

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

Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se 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 M.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A No. AVAL-12950353 - ANA
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Recursos Naturales y suelos de Protección

JOSE FRANCISCO ARTEAGA CERON
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A No. AVAL-12970308 - ANA
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales

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

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

JP

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan informe fotográfico.
Anexo técnico- Presupuestos
Ficha predial y plano
Acta de aprobación de Comité Técnico.

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 avaluador 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 avaluador 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 avaluador 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 avaluador 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 avaluador 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 avaluador 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 avaluador 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 perdida 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)

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)	$ 330.225,00
AVALUO DAÑO EMERGENTE	**$ 1.130.225,00**

La multa del contrato es La legal vigente a 2018 y corresponde a 3 cánones mensuales legales vigentes de **$330.225,00.**

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 presento el recibo del impuesto predial actualizado.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

El presente caso corresponde a la pérdida de utilidad por las actividades: compra y venta de ganado porcino y por contrato de arrendamiento que se desarrolla en el inmueble objeto de adquisición.

El propietario del predio adjunta un contrato de arrendamiento del predio denominado Pedregal Vereda Pedregal del Municipio de Imues. Dicho arrendamiento se considera como parte del reconocimiento de lucro cesante, teniendo en cuenta que el proyecto vial afecta el predio.

El valor adoptado fue tomado del contrato de arrendamiento del terreno denominado Pedregal de fecha 15 de septiembre del año 2.015 (con vigencia de 3 años), por valor de **$100.000,** que con el incremento del IPC al año 2.018 serían redondeados **$113.000**; suscrito entre el señor Jhon Fredi Benavides Perez y el señor Alfonso Ramiro, arrendatario del predio, valores que fueron verificados por el Perito Avaluador.

AÑO	INCREMENTO		VALOR
2015	**IPC**	$	100.000,00
2016	6,77%	$	106.770,00
2017	5,75%	$	112.909,28

En cuanto a la actividad económica compra y venta de ganado porcino; El Contador Públicc Alvaro Felipe Riascos; con Tarjeta Np. T.P.444625-T; certifica ingresos por **$2.500.000 mensuales.** como el proyecto vial afecta el 100% del área útil productiva, los ingresos por cría de animales de campo este podría estar relacionado con las instalaciones existentes como la marranera; pero analizando sus áreas y características constructivas se estima que el máximo valor que podría generar la capacidad de esta infraestructura es de **$500.000** mensuales el análisis anterior está de acuerdo a la consulta realizada a técnicos y planificadores de proyectos agropecuarios vinculados con el Banco Agrario de Colombia.

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

CALCULO DEL LUCRO CESANTE POR ACTIVIDAD ECONOMICA Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	$	113.000,00
INGRESOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA	$	500.000,00
MULTA POR ARRENDAMIENTO	$	-
PERIODOS A RECONOCER		6,00
RECONOCIMIENTO LUCRO CESANTE 6 MESES ACTIVIDAD ECONOMICA	$	3.113.000,00

VALOR TOTAL DEL RECONOCIEMIENTO POR LUCRO CESANTE POR ARRENDAMIENTO Y ACTIVIDAD ECONOMICA = $3.113.000,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$405.298.019,18
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$1.130.225,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$3.113.000,00
TOTAL	$409.541.244,18
SON: CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 18/100 PESOS M/CTE. ($409.541.244,18)	

FRANCISCO ARTEAGA CERON
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO

Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL

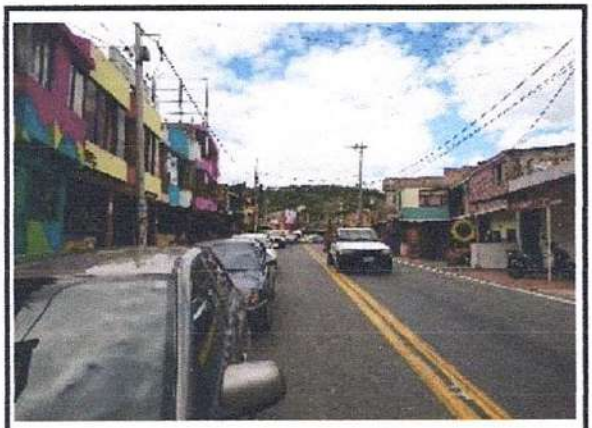
ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

CARMEN EUGENIA GONZALEZ V.
CONTADOR PÚBLICO
T.P. 89874-T
RAA AVAL No. 30742903

ANEXOS

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS



VIA PANAMERICANA HACIA PASTO

VIA PANAMERICANA HACIA IPIALES

ESCALERA DE ACCESO AL PREDIO

ESCALERAS DE ACCESO AL PREDIO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

ESCALERA DE ACCESO AL PREDIO (PASAMANOS METALICO

VISTA CONSTRUCCIONES

VISTA GENERAL DEL LOTE

CONSTRUCCION

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

INTERIOR CONSTRUCCION

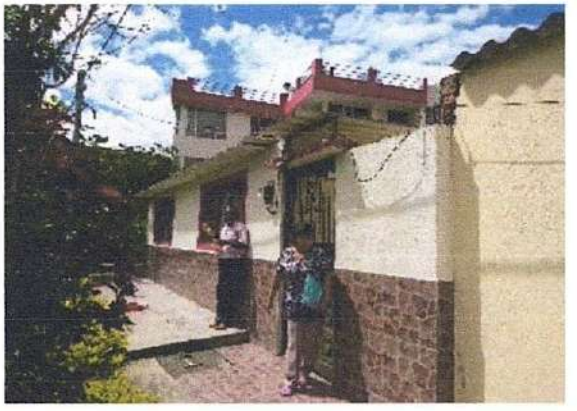
DETALLE CUBIERTA CONSTRUCCION

CONSTRUCCION 2

CAJA EN CONCRETO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

MURO EN PIEDRA SOBREPUESTA



ACCESO A CONSTRUCCION

HALL CONSTRUCCION

ZONA DURA CONSTRUCCION

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

ZONA DURA CONSTRUCCION 1, ESCALERRAS ACCESO

ZONA DURA 2, JARDINERA Y ESPECIES

PISCINA, ZONA DURA 2, ESPECIES

ZONA DURA 1, PUERTA Y ESPECIES

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

DUCHA 1° PISO

VESTIER 1° PISO

DEPOSITO, ZONA DE LAVANDERIA

BAÑO PISO 1

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

ESCALERAS DE ACCESO A HALL CONST. 1

SALA, CONSTRUCCION 1

SALA, CONSTRUCCION 1

COCINA, CONSTRUCCION 1

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

COCINA Y MESON, CONSTRUCCION 1

COMEDOR CONSTRUCCION 1

DETALLE ESCALERAS

ESCALERAS A 2° PISO, CONSTRUCCION 1

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

ALCOBA

ALCOBA

ALCOBA

BAÑO 2° PISO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

ESTAR- ESTUDIO

ESCALERAS A TERRAZA

HALL ALCOBAS

TERRAZA, SOPORTE TANQUE

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL- TANGUA
RUPA 4-0040
JOSE MARIA JULIO PEREZ NANDAR Y OTROS

TERRAZA

MURO 3 EN LADRILLO

CONSTRUCCIÓN EN RUINAS

ESPECIES

CONSTRUCCION 1 RUPA 4-0040						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	55,84	$ 3.028,00	$ 169.083,52	
1.2	Descapote	m2	55,84	$ 2.939,00	$ 164.113,76	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	14,00	$ 20.500,00	$ 287.000,00	
1.4	Recebo compactado	m2	55,84	$ 17.174,00	$ 958.996,16	
1.5	Campamento 3x3	gl	1,00	$ 598.995,00	$ 598.995,00	
	Total Capitulo					**$ 2.178.188,44**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m2	7,68	$ 22.795,00	$ 175.065,60	
2.2	Zapatas	un	10,00	$ 197.100,00	$ 1.971.000,00	
2.3	Columnas de 0.30 x 0.30	ml	88,00	$ 121.015,00	$ 10.649.320,00	
2.4	Vigas de cimentación de 0.40 x 0.40	m3	5,50	$ 531.357,00	$ 2.922.463,50	
2.5	Muro de contención en concreto	m3	6,28	$ 493.659,00	$ 3.100.178,52	
2.6	Placa de contrapiso	m2	55,84	$ 76.293,00	$ 4.260.201,12	
2.7	Placa de entrepiso	m2	167,53	$ 196.429,00	$ 32.907.750,37	
2.8	Vigas aéreas	m3	16,50	$ 611.060,55	$ 10.082.499,08	
2.9	Escaleras en concreto	m3	3,50	$ 1.305.071,75	$ 4.567.751,13	
2.10	Mesón en concreto con entrepaño enchapado	ml	6,23	$ 225.000,00	$ 1.401.750,00	
	Total Capitulo					**$ 72.037.979,31**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	292,00	$ 45.902,00	$ 13.403.384,00	
	Total Capitulo					**$ 13.403.384,00**
4	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
4.1	Bajantes A.LL. Ø3"	ml	26,00	$ 24.706,00	$ 642.356,00	
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 Capitulo					**$ 2.790.898,00**
5	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	5,00	$ 46.979,00	$ 234.895,00	
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.	9,00	$ 88.555,00	$ 796.995,00	
	Total Capitulo					**$ 1.606.890,00**
6	**CARPINTERIA METALICA**					
6.1	Puertas	un	5,00	$ 195.000,00	$ 975.000,00	
6.2	Ventanas	m2	48,38	$ 80.000,00	$ 3.870.400,00	
6.3	Pasamanos en acero inoxidable	ml	8,60	$ 265.000,00	$ 2.279.000,00	
	Total Capitulo					**$ 7.124.400,00**
7	**CARPINTERIA DE MADERA**					
7.1	Puertas	un	5,00	$ 200.000,00	$ 1.000.000,00	
	Total capitulo					**$ 1.000.000,00**
8	**ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA**					
8.1	Repello de muros	m2	584,00	$ 18.915,00	$ 11.046.360,00	
8.2	Repello pisos	m2	223,37	$ 18.915,00	$ 4.225.043,55	
8.3	Enchape cerámica pisos	m2	223,37	$ 43.921,00	$ 9.810.633,77	
8.4	Pintura muros	m2	440,00	$ 8.670,00	$ 3.814.800,00	
8.5	Pintura cielorasos	m2	167,53	$ 8.670,00	$ 1.452.485,10	
	Total Capitulo					**$ 30.349.322,42**
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 capitulo					**$ 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 capitulo					**$ 1.823.769,80**
11	**ASEO GENERAL**					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	302,79	$ 3.500,00	$ 1.059.765,00	
	Total Capitulo					**$ 1.059.765,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	223,37	$ 13.306,00	$ 2.972.161,22	
	Total Capitulo					**$ 2.972.161,22**
	COSTO DIRECTO					$ 140.772.365,19
	A.U.I. % 25					$ 35.193.091,30
	UTILIDAD 5%					$ 7.038.618,26
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 1.337.337,47
	COSTO TOTAL					$ 177.302.793,96
					VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 793.762,79**

CONSTRUCCION 2 RUPA 4-0040						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	38,35	$ 3.028,00	$ 116.123,80	
1.2	Descapote	m2	38,35	$ 2.939,00	$ 112.710,65	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	9,60	$ 20.500,00	$ 196.800,00	
1.4	Recebo compactado	m2	38,35	$ 17.174,00	$ 658.622,90	
	Total Capitulo					**$ 1.084.257,35**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m2	1,26	$ 22.795,00	$ 28.721,70	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	5,30	$ 307.454,00	$ 1.629.506,20	
	Total Capitulo					**$ 1.658.227,90**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo	m2	49,00	$ 45.902,00	$ 2.249.198,00	
	Total Capitulo					**$ 2.249.198,00**
4	**CARPINTERIA METALICA**					
4.1	Puertas	un	1,00	$ 195.000,00	$ 195.000,00	
	Total capitulo					**$ 195.000,00**
7	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
7.1	Puntos eléctricos	Pto.	2,00	$ 89.215,00	$ 178.430,00	
	Total capitulo					**$ 178.430,00**
8	**CUBIERTA**					
8.1	Cubierta en Teja de zinc	m2	45,00	$ 39.041,00	$ 1.756.845,00	
	Total capitulo					**$ 1.756.845,00**
9	**ASEO GENERAL**					
9.1	Limpieza y aseo general	m2	25,20	$ 3.500,00	$ 88.200,00	
	Total Capitulo					**$ 88.200,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	38,35	$ 13.306,00	$ 510.285,10	
	Total Capitulo					**$ 510.285,10**
	COSTO DIRECTO					$ 7.720.443,35
	A.U.I. % 25					$ 1.930.110,84
	UTILIDAD 5%					$ 386.022,17
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 73.344,21
	COSTO TOTAL					$ 9.723.898,40
					VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 253.556,67**

CONSTRUCCION 3 RUPA 4-0040						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	25,20	$ 3.028,00	$ 76.305,60	
1.2	Descapote	m2	25,20	$ 2.939,00	$ 74.062,80	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	6,30	$ 20.500,00	$ 129.150,00	
1.4	Recebo compactado	m2	25,20	$ 17.174,00	$ 432.784,80	
	Total Capitulo					**$ 712.303,20**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m2	1,26	$ 22.795,00	$ 28.721,70	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	20,20	$ 307.454,00	$ 6.210.570,80	
2.6	Placa de contrapiso	m2	25,20	$ 76.293,00	$ 1.922.583,60	
	Total Capitulo					**$ 8.161.876,10**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo	m2	33,00	$ 45.902,00	$ 1.514.766,00	
3.2	Muros en piedra sobrepuesta	m2	11,00	$ 25.000,00	$ 275.000,00	
	Total Capitulo					**$ 1.789.766,00**
4	**CARPINTERIA METALICA**					
4.1	Puertas	un	1,00	$ 195.000,00	$ 195.000,00	
	Total capitulo					**$ 195.000,00**
7	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
7.1	Puntos eléctricos	Pto.	2,00	$ 89.215,00	$ 178.430,00	
	Total capitulo					**$ 178.430,00**
8	**CUBIERTA**					
8.1	Cubierta en Teja de asbesto cemento	m2	30,00	$ 79.041,00	$ 2.371.230,00	
	Total capitulo					**$ 2.371.230,00**
9	**ASEO GENERAL**					
9.1	Limpieza y aseo general	m2	25,20	$ 3.500,00	$ 88.200,00	
	Total Capitulo					**$ 88.200,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	25,20	$ 13.306,00	$ 335.311,20	
	Total Capitulo					**$ 335.311,20**
	COSTO DIRECTO					$ 13.832.116,50
	A.U.I. % 25					$ 3.458.029,13
	UTILIDAD 5%					$ 691.605,83
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 131.405,11
	COSTO TOTAL					$ 17.421.550,73
					VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 691.331,38**

CONSTRUCCION 4 - MARRANERA - RUPA 4-0040						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	11,60	$ 3.028,00	$ 35.124,80	
1.2	Descapote	m2	11,60	$ 2.939,00	$ 34.092,40	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	5,68	$ 20.500,00	$ 116.440,00	
1.4	Recebo compactado	m2	11,60	$ 17.174,00	$ 199.218,40	
	Total Capitulo					**$ 384.875,60**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m2	5,60	$ 22.795,00	$ 127.652,00	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	3,36	$ 197.100,00	$ 662.256,00	
2.4	Placa de piso	m2	11,60	$ 46.293,00	$ 536.998,80	
	Total Capitulo					**$ 1.326.906,80**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	29,40	$ 45.902,00	$ 1.349.518,80	
	Total Capitulo					**$ 1.349.518,80**
6	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
6.1	Puntos eléctricos	Pto.	2,00	$ 89.215,00	$ 178.430,00	
	Total capitulo					**$ 178.430,00**
7	**CARPINTERIA MADERA**					
7.1	Puerta en Listones de Madera	un	1,00	$ 95.000,00	$ 95.000,00	
	Total capitulo					**$ 95.000,00**
8	**CUBIERTA**					
8.1	Terja de Asbesto Cemento	m2	14,00	$ 65.068,00	$ 910.952,00	
	Total capitulo					**$ 910.952,00**
9	**ASEO GENERAL**					
9.1	Limpieza y aseo general	m2	11,60	$ 3.500,00	$ 40.600,00	
	Total Capitulo					**$ 40.600,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	11,60	$ 13.306,00	$ 154.349,60	
	Total Capitulo					**$ 154.349,60**
	COSTO DIRECTO					$ 4.440.632,80
	A.U.I. % 25					$ 1.110.158,20
	UTILIDAD 5%					$ 222.031,64
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 42.186,01
	COSTO TOTAL					$ 5.592.977,01
					VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 482.153,19**

CONSTRUCCION ANEXO 1 - ZONA DURA 1 RUPA 4-0040						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	6,52	$ 3.028,00	$ 19.742,56	
1.2	Descapote	m2	6,52	$ 2.939,00	$ 19.162,28	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,34	$ 20.500,00	$ 27.470,00	
1.4	Recebo compactado	m2	6,52	$ 17.174,00	$ 111.974,48	
	Total Capitulo					**$ 178.349,32**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Zona dura (Placa de piso)	m2	6,52	$ 46.293,00	$ 301.830,36	
	Total capitulo					**$ 301.830,36**
3	**REPELLOS, ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA**					
3.1	Repello de pisos	m2	6,52	$ 18.915,00	$ 123.325,80	
3.2	Enchape de pisos	m2	6,52	$ 43.921,00	$ 286.364,92	
	Toatl capitulo					**$ 409.690,72**
11	**ASEO GENERAL**					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	6,52	$ 3.500,00	$ 22.820,00	
	Total Capitulo					**$ 22.820,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	6,52	$ 13.306,00	$ 86.755,12	
	Total Capitulo					**$ 86.755,12**
	COSTO DIRECTO					$ 999.445,52
	A.U.I. % 25					$ 249.861,38
	UTILIDAD 5%					$ 49.972,28
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 9.494,73
	COSTO TOTAL					$ 1.258.801,63
					VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 193.067,74**

CONSTRUCCION ANEXO 2 - ZONA DURA 2 RUPA 4-0040						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	17,75	$ 3.028,00	$ 53.747,00	
1.2	Descapote	m2	17,75	$ 2.939,00	$ 52.167,25	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	3,26	$ 20.500,00	$ 66.830,00	
1.4	Recebo compactado	m2	17,75	$ 17.174,00	$ 304.838,50	
	Total Capitulo					**$ 477.582,75**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Zona dura (Placa de piso)	m2	17,75	$ 46.293,00	$ 821.700,75	
	Total capitulo					**$ 821.700,75**
3	**REPELLOS, ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA**					
3.1	Repello de pisos	m2	17,75	$ 18.915,00	$ 335.741,25	
3.2	Enchape de pisos	m2	8,88	$ 43.921,00	$ 390.018,48	
	Toatl capitulo					**$ 725.759,73**
11	**ASEO GENERAL**					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	17,75	$ 3.500,00	$ 62.125,00	
	Total Capitulo					**$ 62.125,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	17,75	$ 13.306,00	$ 236.181,50	
	Total Capitulo					**$ 236.181,50**
	COSTO DIRECTO					$ 2.323.349,73
	A.U.I. % 25					$ 580.837,43
	UTILIDAD 5%					$ 116.167,49
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 22.071,82
	COSTO TOTAL					$ 2.926.258,98
					VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 164.859,66**

CONSTRUCCION ANEXO 3 - ZONA DURA 3 RUPA 4-0040

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	6,86	$ 3.028,00	$ 20.772,08	
1.2	Descapote	m2	6,86	$ 2.939,00	$ 20.161,54	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,76	$ 20.500,00	$ 36.080,00	
1.4	Recebo compactado	m2	6,86	$ 17.174,00	$ 117.813,64	
	Total Capitulo					**$ 194.827,26**
	CONCRETOS					
1.1	Zona dura (Placa De piso)	m2	6,86	$ 46.293,00	$ 317.569,98	
	Toatl capitulo					**$ 317.569,98**
12	**ASEO GENERAL**					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	6,86	$ 3.500,00	$ 24.010,00	
	Total Capitulo					**$ 24.010,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	6,86	$ 13.610,00	$ 93.364,60	
	Total Capitulo					**$ 93.364,60**
	COSTO DIRECTO					$ 629.771,84
	A.U.I. % 25					$ 157.442,96
	UTILIDAD 5%					$ 31.488,59
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 5.982,83
	COSTO TOTAL					$ 793.197,63
				VALOR m2 DE CONSTRUCCION		**$ 115.626,48**

CONSTRUCCION ANEXO 3 - ZONA DURA 4 RUPA 4-0040

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	45,00	$ 3.028,00	$ 136.260,00	
1.2	Descapote	m2	45,00	$ 2.939,00	$ 132.255,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	11,25	$ 20.500,00	$ 230.625,00	
1.4	Recebo compactado	m2	45,00	$ 17.174,00	$ 772.830,00	
	Total Capitulo					**$ 1.271.970,00**
	CONCRETOS					
1.1	Zona dura (Placa De piso)	m2	45,00	$ 46.293,00	$ 2.083.185,00	
	Toatl capitulo					**$ 2.083.185,00**
12	**ASEO GENERAL**					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	45,00	$ 3.500,00	$ 157.500,00	
	Total Capitulo					**$ 157.500,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	45,00	$ 13.610,00	$ 612.450,00	
	Total Capitulo					**$ 612.450,00**
	COSTO DIRECTO					$ 4.125.105,00
	A.U.I. % 25					$ 1.031.276,25
	UTILIDAD 5%					$ 206.255,25
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 39.188,50
	COSTO TOTAL					$ 5.195.569,75
				VALOR m2 DE CONSTRUCCION		**$ 115.457,11**

CONSTRUCCION ANEXO 5 - JARDINERA RUPA 4-0040 2 UNDS

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	4,77	$ 3.028,00	$ 14.443,56	
1.2	Descapote	m2	4,77	$ 2.939,00	$ 14.019,03	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	2,40	$ 20.500,00	$ 49.200,00	
	Total Capitulo					**$ 77.662,59**
2	**MAMPOSTERIA**					
2.1	Muros en ladrillo	m2	7,12	$ 50.914,00	$ 362.685,88	
2.2	Pañete Liso	m2	14,24	$ 18.915,00	$ 269.349,60	
3.2	Enchapes	m2	8,88	$ 43.921,00	$ 390.018,48	
	Toatl capitulo					**$ 1.022.053,96**
4	**TIERRA**					
4.1	Tierra abonada	m3	2,00	$ 30.000,00	$ 60.000,00	
	Total Capitulo					**$ 60.000,00**
5	**ASEO GENERAL**					
5.1	Limpieza y aseo general	m2	4,77	$ 3.500,00	$ 16.695,00	
	Total Capitulo					**$ 16.695,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	4,77	$ 13.610,00	$ 64.919,70	
	Total Capitulo					**$ 64.919,70**
	COSTO DIRECTO					$ 1.241.331,25
	A.U.I. % 25					$ 310.332,81
	UTILIDAD 5%					$ 62.066,56
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 11.792,65
	COSTO TOTAL					$ 1.563.456,71
				VALOR UNDS DE CONSTRUCCION		**$ 327.768,70**

CONSTRUCCION ANEXO 6 - ESCALERAS RUPA 4-0040 1 UND						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	4,25	$ 3.028,00	$ 12.869,00	
1.2	Descapote	m2	4,25	$ 2.939,00	$ 12.490,75	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,85	$ 20.500,00	$ 37.925,00	
1.4	Recebo compactado	m2	4,25	$ 17.174,00	$ 72.989,50	
	Total Capítulo					**$ 136.274,25**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Escalones en concreto	m2	4,25	$ 76.293,00	$ 324.245,25	
	Toatl capítulo					**$ 324.245,25**
3	**ASEO GENERAL**					
3.1	Limpieza y aseo general	m2	4,25	$ 3.500,00	$ 14.875,00	
	Total Capítulo					**$ 14.875,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	4,25	$ 13.610,00	$ 57.842,50	
	Total Capítulo					**$ 57.842,50**
	COSTO DIRECTO					$ 533.237,00
	A.U.I. % 25					$ 133.309,25
	UTILIDAD 5%					$ 26.661,85
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 5.065,75
	COSTO TOTAL					$ 671.612,00
					VALOR DE CONSTRUCCION	**$ 671.612,00**

CONSTRUCCION ANEXO 7 - ESCALERAS RUPA 4-0040 1 UND						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	3,60	$ 3.028,00	$ 10.900,80	
1.2	Descapote	m2	3,60	$ 2.939,00	$ 10.580,40	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,85	$ 20.500,00	$ 37.925,00	
1.4	Recebo compactado	m2	3,60	$ 17.174,00	$ 61.826,40	
	Total Capítulo					**$ 121.232,60**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Escalones en concreto	m2	3,60	$ 76.293,00	$ 274.654,80	
	Toatl capítulo					**$ 274.654,80**
3	**ASEO GENERAL**					
3.1	Limpieza y aseo general	m2	3,60	$ 3.500,00	$ 12.600,00	
	Total Capítulo					**$ 12.600,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	4,25	$ 13.610,00	$ 57.842,50	
	Total Capítulo					**$ 57.842,50**
	COSTO DIRECTO					$ 466.329,90
	A.U.I. % 25					$ 116.582,48
	UTILIDAD 5%					$ 23.316,50
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 4.430,13
	COSTO TOTAL					$ 587.342,51
					VALOR DE CONSTRUCCION	**$ 587.342,51**

CONSTRUCCION ANEXO 8 - MURO EN PIEDRA SOBREPUESTA RUPA 4-0040

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m	42,00	$ 3.028,00	$ 127.176,00	
1.2	Descapote	m	42,00	$ 2.939,00	$ 123.438,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	12,60	$ 20.500,00	$ 258.300,00	
1.4	Recebo compactado	m	42,00	$ 17.174,00	$ 721.308,00	
	Total Capitulo					**$ 1.230.222,00**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Piedra Media Songa	m3	42,00	$ 69.000,00	$ 2.898.000,00	
	Total Capitulo					**$ 2.898.000,00**
3	**ASEO GENERAL**					
3.1	Limpieza y aseo general	m	61,24	$ 3.500,00	$ 214.340,00	
	Total Capitulo					**$ 214.340,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	61,24	$ 13.610,00	$ 833.476,40	
	Total Capitulo					**$ 833.476,40**
	COSTO DIRECTO					$ 5.176.038,40
	A.U.I. % 25					$ 1.294.009,60
	UTILIDAD 5%					$ 258.801,92
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 49.172,36
	COSTO TOTAL					$ 6.519.220,36
					VALOR m DE CONSTRUCCION	**$ 155.219,53**

CONSTRUCCION ANEXO 9 - MURO DE CONTENCION RUPA 4-0040

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	6,50	$ 3.028,00	$ 19.682,00	
1.2	Descapote	m2	6,50	$ 2.939,00	$ 19.103,50	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,30	$ 20.500,00	$ 26.650,00	
1.4	Recebo compactado	m2	6,50	$ 17.174,00	$ 111.631,00	
	Total Capitulo					**$ 177.066,50**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m2	1,00	$ 22.795,00	$ 22.795,00	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	1,00	$ 307.454,00	$ 307.454,00	
2.3	Muro en concreto	m3	1,95	$ 493.659,00	$ 962.635,05	
	Total Capitulo					**$ 1.292.884,05**
12	**ASEO GENERAL**					
12.1	Limpieza y aseo general	m	6,50	$ 3.500,00	$ 22.750,00	
	Total Capitulo					**$ 22.750,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	6,50	$ 13.610,00	$ 88.465,00	
	Total Capitulo					**$ 88.465,00**
	COSTO DIRECTO					$ 1.581.165,55
	A.U.I. % 25					$ 395.291,39
	UTILIDAD 5%					$ 79.058,28
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 15.021,07
	COSTO TOTAL					$ 1.991.478,01
					VALOR m DE CONSTRUCCION	**$ 306.381,23**

CONSTRUCCION ANEXO 10- MURO EN LADRILLO RUPA 4-0040

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m	27,00	$ 3.028,00	$ 81.756,00	
1.2	Descapote	m	27,00	$ 2.939,00	$ 79.353,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,43	$ 20.500,00	$ 8.815,00	
1.4	Recebo compactado	m	27,00	$ 17.174,00	$ 463.698,00	
	Total Capitulo					**$ 633.622,00**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m	4,74	$ 22.795,00	$ 108.048,30	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	4,32	$ 307.454,00	$ 1.328.201,28	
	Total Capitulo					**$ 1.436.249,58**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	54,00	$ 45.902,00	$ 2.478.708,00	
	Total Capitulo					**$ 2.478.708,00**
12	**ASEO GENERAL**					
12.1	Limpieza y aseo general	m	27,00	$ 3.500,00	$ 94.500,00	
	Total Capitulo					**$ 94.500,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	27,00	$ 13.610,00	$ 367.470,00	
	Total Capitulo					**$ 367.470,00**
	COSTO DIRECTO					$ 5.010.549,58
	A.U.I. % 25					$ 1.252.637,40
	UTILIDAD 5%					$ 250.527,48
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 47.600,22
	COSTO TOTAL					$ 6.310.787,20
					VALOR m DE CONSTRUCCION	**$ 233.732,86**

CONSTRUCCION ANEXO 11- MURO EN LADRILLO RUPA 4-0040

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m	4,61	$ 3.028,00	$ 13.959,08	
1.2	Descapote	m	4,61	$ 2.939,00	$ 13.548,79	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,20	$ 20.500,00	$ 4.100,00	
1.4	Recebo compactado	m	4,61	$ 17.174,00	$ 79.172,14	
	Total Capitulo					**$ 110.780,01**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m	1,70	$ 22.795,00	$ 38.751,50	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	0,80	$ 307.454,00	$ 245.963,20	
	Total Capitulo					**$ 284.714,70**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	10,60	$ 45.902,00	$ 486.561,20	
	Total Capitulo					**$ 486.561,20**
12	**ASEO GENERAL**					
12.1	Limpieza y aseo general	m	4,61	$ 3.500,00	$ 16.135,00	
	Total Capitulo					**$ 16.135,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	4,61	$ 13.610,00	$ 62.742,10	
	Total Capitulo					**$ 62.742,10**
	COSTO DIRECTO					$ 960.933,01
	A.U.I. % 25					$ 240.233,25
	UTILIDAD 5%					$ 48.046,65
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 9.128,86
	COSTO TOTAL					$ 1.210.295,13
					VALOR m DE CONSTRUCCION	**$ 262.536,90**

CONSTRUCCION ANEXO 12- FUENTE DE AGUA RUPA 4-0040

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m	3,12	$ 3.028,00	$ 9.447,36	
1.2	Descapote	m	3,12	$ 2.939,00	$ 9.169,68	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,20	$ 20.500,00	$ 4.100,00	
1.4	Recebo compactado	m	3,12	$ 17.174,00	$ 53.582,88	
	Total Capitulo					**$ 76.299,92**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m	1,70	$ 22.795,00	$ 38.751,50	
2.2	Placa de Piso	m2	3,12	$ 46.573,00	$ 145.307,76	
	Total Capitulo					**$ 184.059,26**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	3,50	$ 45.902,00	$ 160.657,00	
3.2	Enchapes	m2	8,00	$ 43.921,00	$ 351.368,00	
	Total Capitulo					**$ 512.025,00**
12	**ASEO GENERAL**					
12.1	Limpieza y aseo general	m	3,12	$ 3.500,00	$ 10.920,00	
	Total Capitulo					**$ 10.920,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	*m2*	3,12	$ 13.610,00	$ 42.463,20	
	Total Capitulo					$ 42.463,20
	COSTO DIRECTO					$ 825.767,38
	A.U.I. % 25					$ 206.441,85
	UTILIDAD 5%					$ 41.288,37
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 7.844,79
	COSTO TOTAL					$ 1.040.054,02
					VALOR m DE CONSTRUCCION	**$ 333.350,65**

CONSTRUCCION ANEXO 11 - CAJA RUPA 4-0040 1 UND						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	0,74	$ 3.028,00	$ 2.240,72	
1.2	Descapote	m2	0,74	$ 2.939,00	$ 2.174,86	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,40	$ 20.500,00	$ 8.200,00	
1.4	Recebo compactado	m2	0,74	$ 17.174,00	$ 12.708,76	
	Total Capitulo					**$ 25.324,34**
2	**CONCRETOS E INSTALACIONES**					
3,1	Punto sanitario	UND	1,00	57.547,00	57.547,00	
3,2	Punto Hidraaulico	UND	1,00	88.555,00	88.555,00	
3,3	Caja de Inspeccion	Und	1,00	232.657,00	232.657,00	
	Total Capitulo					**$ 378.759,00**
4	**ASEO GENERAL**					
4,1	Limpieza y aseo general	m2	4,00	$ 3.500,00	$ 14.000,00	
	Total Capitulo					**$ 14.000,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	0,74	$ 13.610,00	$ 10.071,40	
	Total Capitulo					**$ 10.071,40**
	COSTO DIRECTO					$ 428.154,74
	A.U.I. % 25					$ 107.038,69
	UTILIDAD 5%					$ 21.407,74
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 4.067,47
	COSTO TOTAL					$ 539.260,90
				VALOR UND DE CONSTRUCCION		$ 728.730,94

CONSTRUCCION ANEXO 10 PUERTA METALICA - RUPA-4-0040 1 UND						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,10	$ 3.028,00	$ 3.330,80	
1.2	Descapote	m2	1,10	$ 2.939,00	$ 3.232,90	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,25	$ 20.500,00	$ 5.125,00	
1.4	Recebo compactado	m2	1,10	$ 17.174,00	$ 18.891,40	
	Total Capitulo					**$ 30.580,10**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m2	0,60	$ 22.795,00	$ 13.677,00	
2,2	Concreto ciclópeo	m3	0,19	$ 307.454,00	$ 58.416,26	
2.3	Columnas de 0.30 x 0.30	ml	4,40	$ 121.015,00	$ 532.466,00	
2,4	Vigas aéreas	m3	0,06	$ 611.060,55	$ 36.663,63	
	Total Capitulo					**$ 641.222,89**
3	**CARPINTERIA METALICA**					
3,1	Puerta metálica	und	1,00	$ 220.000,00	$ 220.000,00	
						$ 220.000,00
4	**ASEO GENERAL**					
4,1	Limpieza y aseo general	m	1,10	$ 3.500,00	$ 3.850,00	
	Total Capitulo					**$ 3.850,00**
	Transporte					
	Transporte de materiales a mano	m2	1,10	$ 13.610,00	$ 14.971,00	
	Total Capitulo					**$ 14.971,00**
	COSTO DIRECTO					$ 910.623,99
	A.U.I. % 25					$ 227.656,00
	UTILIDAD 5%					$ 45.531,20
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 8.650,93
	COSTO TOTAL					$ 1.146.930,92
				VALOR UND DE CONSTRUCCION		$ 1.146.930,92

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0269 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 17 de agosto del 2.018
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA	CARGO
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO	DIRECTOR EJECUTIVO

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADO
FRANCISCO ARTEAGA CERON

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria la Arq. Maria Jimena Castro Z.

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 Señor Francisco Arteaga Ceron, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 4 – 0040, denominado Pedregal, Sector Pedregal ubicado en el Municipio de Iles - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA –4– 0040	IMUES	523540000000000150584000000000 /254-21598

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	m²	1200,00	$ 160.000,00	**$ 192.000.000,00**
CONSTRUCCIONES				
Construcion 1	m²	223,37	$ 706.967,00	$ 157.915.218,79
Construcción 2	m²	38,35	$ 214.998,00	$ 8.245.173,30
Construcción 3	m²	25,20	$ 586.200,00	$ 14.772.240,00
Construcción 4	m²	11,60	$ 408.832,00	$ 4.742.451,20
Subtotal construcciones				**$ 185.675.083,29**
ANEXOS				
Zona dura 1	m2	6,52	$ 163.708,00	$ 1.067.376,16
Zona dura 2	m2	17,75	$ 139.789,00	$ 2.481.254,75
Zona dura 3	m2	6,86	$ 98.043,00	$ 672.574,98
Zona dura 4	m2	45,00	$ 97.899,00	$ 4.405.455,00
Jardineras	m2	4,77	$ 293.402,00	$ 1.399.527,54
Escalera de acceso	Un	1,00	$ 566.909,00	$ 566.909,00
Escalera en concreto	Un	1,00	$ 498.025,00	$ 498.025,00
Muro 1 a Muro 5 en piedra superpuesta	m	42,00	$ 138.945,00	$ 5.835.690,00
Muro 6, muro de contencion en concreto	m	6,50	$ 274.257,00	$ 1.782.670,50
Muro 7 en ladrillo sin pañetar	m	27,00	$ 209.226,00	$ 5.649.102,00
Muro 8 en ladrillo pintaado	m	4,61	$ 235.010,00	$ 1.083.396,10
Fuente de agua	m2	3,12	$ 282.658,00	$ 881.892,96
Caja de Inspeccion	m2	0,74	$ 539.335,00	$ 399.107,90
Puerta de acceso	un	1,00	$ 899.954,00	$ 899.954,00
Sub total Anexos				**$ 27.622.935,89**
VALOR TOTAL				**$ 405.298.019,18**

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$405.298.019,18
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$1.130.225,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$3.113.000,00
TOTAL	$409.541.244,18
SON: CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 18/100 PESOS M/CTE. ($409.541.244,18)	

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

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

COMITÉ AVALUOS

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

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

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
R.A.A. AVAL No. 59813831

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. AVAL No. 12952438