

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

AVISO No. 250 de fecha 06 de JUNIO de 2019.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete, la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**

HACE SABER

Que el día veintitrés (23) de abril de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1369-19 dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PEDRO ANTONIO LUCANO NACE y/o FEDO ANTONIO LUCANO NACED**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



DP-OFC-1369-19

San Juan de Pasto, 23 de abril de 2019.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PEDRO ANTONIO LUCANO NACE y/o FEDO ANTONIO LUCANO NACED.

Predio denominado "LA RECTA, Municipio de IMUÉS", "RECTA, Vereda PILCUAN, Municipio de IMUÉS" y/o "RECTA, sección PILCUAN, Municipio de IMUÉS".
Vereda Pilcuan, Municipio de Imués.
Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "LA RECTA, Municipio de IMUÉS", "RECTA, Vereda PILCUAN, Municipio de IMUÉS" y/o "RECTA, sección PILCUAN, Municipio de IMUÉS", ubicado en la Vereda Pilcuan, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 52354000000000160518000000000 y Matricula Inmobiliaria número 254-15103 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuquerres.**

Cordial saludo,

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

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

[viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)

[Unión del Sur](https://www.uniondelsur.co)

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª – 24 Barrio San Ignacio

PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS:

Via Obonuco, Carrera 22 Sur – Sector La Pastuclad.



facebook.com/viauniondelsur

[viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)

[Unión del Sur](https://www.uniondelsur.co)

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

DP-OFC-1369-19

de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, requiere la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme la afectación de la ficha predial **RUPA-3-0245**, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TREINTA Y CINCO COMA DIEZ METROS CUADRADOS (35,10 m²)**, junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **Km 43+427,43 I** y Final **Km 43+432,59 I**, de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **ONCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.531.420)**, discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-3-0245**.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha siete (07) de marzo del 2019, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el/los propietario(s) o poseedor(es) del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar



DP-OFC-1369-19

la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

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

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

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestro(a), Profesional del Área Jurídica Predial **ANA FERNANDA GOMEZ CERON** en el teléfono 3108981282.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la franja de terreno a segregarse del predio 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 LA TORRE LOZANO.
Gerente General.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Aprobó: E. Obando.
Revisó: V. Serrano.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

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



facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

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

El día Treinta (30) de Mayo de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1369-19 de fecha veintitrés (23) de abril de 2019, dirigido **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PEDRO ANTONIO LUCANO NACE y/o FEDO ANTONIO LUCANO NACED**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1369-19.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-1038-01-19 de fecha veintiuno (21) de enero de 2019 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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 06/06/019 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..

Proyectó: A. Gómez-
Revisó: V. Sarralde
Aprobó: E. Obando.



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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

UNIDAD FUNCIONAL

3

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No:

PREDIO No.

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

RUPA-3-0245

Km 43+427.43
Km 43+432.59

NOMBRE DEL PROPRIETARIO(S) DEL PREDIO

PEDO ANTONIO LUCANO NACE

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izquierda
5,16

CEDULA DIRECCION / EMAIL.
DIRECCION DEL PREDIO

LINDEROS

DIRECCION / EMAIL.
DIRECCION DEL PREDIO

CANTIDAD

LONGITUD

CECULAS IMMOBILIARIAS

CECULA CATASTRAL

VEREDA/BARRIO:
MUNICIPIO:
DPTO:

PILCUAN
NARINO
OBRA

CLASIFICACION DEL SUELO

AGROPECUARIO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA

Inventario de cultivos y especies

CANT DENS UN

PLATANO
GUAYABA
LIMÓN
CAFÉ

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

SÍ/NO

OBSERVACIONES:

EL AREA SEGÚN IGAC ES DE 4741 m² Y EL ÁREA SEGÚN RECONOCIMIENTO EN CAMPO ACORDE A LOS LINDEROS INDICADOS POR EL PROPIETARIO ES DE 1.203,60 m² DE LA CUAL SE REQUIERE A PARTIR DEL DISEÑO 35,01m²-DICHA AREA ENCONTRADA EN CAMPO HACE PARTE DE LA PARTE RESTANTE DE LAS VENTAS PARCIALES PRESENTADAS EN EL F.M.I., SE REPORTA EL AREA ENCONTRADA EN CAMPO, HASTA QUE SE REALICE ANTE EL IGAC LA SOLICITUD Y TRAMITE DE RECTIFICACIÓN DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES Y SE PRECISE EL AREA TOTAL.

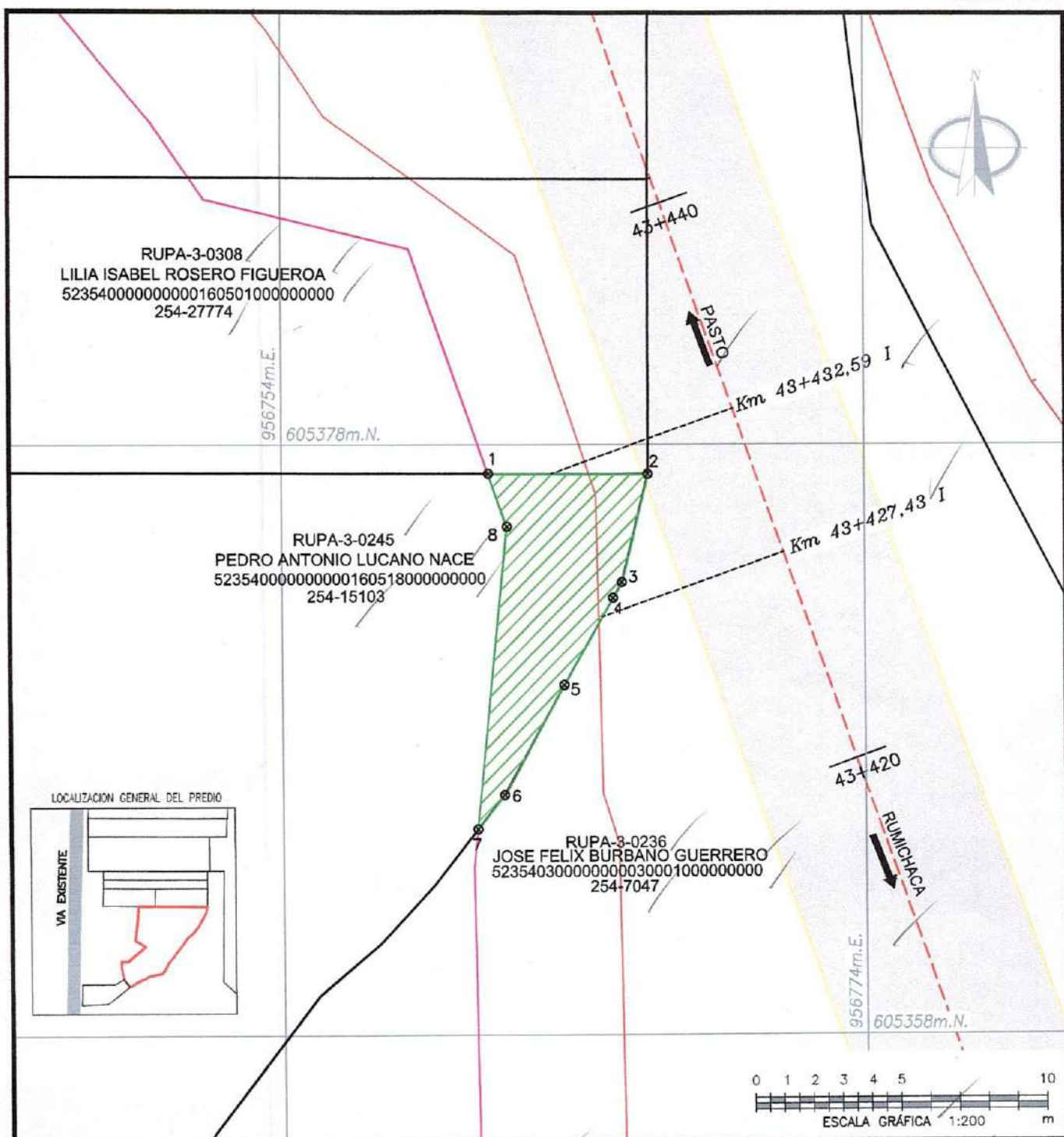
FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró:

Revisó y Aprobo:

JUAN DIEGO CHENTES - M.P.J 5220282158NAE

HMV Consultoría



PROYECTO RUMICHACA-PASTO

REVISION:

ENERO DE 2019



DISEÑO Y CALCULO:

CONSORCIO SH

PROPIETARIO:

PEDRO ANTONIO LUCANO NACE

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
35,10 m ²	1.203,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.:

ENERO 2019

ESCALA:

1:200

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

IMUES-NARIÑO

No. CATASTRAL

5235400000000000160518000000000

FICHA GRAFICA No.

RUPA-3-0245

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-3-0245.dwg

CONVENCIONES

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

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	605377.01	956761.10	5.49
2	605377.00	956766.58	3.78
3	605373.33	956765.67	0.62
4	605372.79	956765.36	3.40
5	605369.83	956763.69	4.25
6	605366.14	956761.60	1.49
7	605364.96	956760.67	10.32
8	605375.23	956761.73	1.90
1	605377.01	956761.10	
AREA REQUERIDA (m2):			35.10

PROYECTO RUMICHACA-PASTO		REVISION:	ENERO DE 2019								
											
DISEÑO Y CALCULO:		PROPIETARIO:									
		PEDRO ANTONIO LUCANO NACE									
CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA REQUERIDA:</td> <td>AREA TOTAL:</td> <td>AREA CONSTR:</td> <td>AREA REMANENTE:</td> </tr> <tr> <td>35,10 m2</td> <td>1.203,60 m2</td> <td>0,00 m2</td> <td>0,00 m2</td> </tr> </table> FECHA ELAB: ENERO 2019 ESCALA: N/A				AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA REMANENTE:	35,10 m2	1.203,60 m2	0,00 m2	0,00 m2
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA REMANENTE:								
35,10 m2	1.203,60 m2	0,00 m2	0,00 m2								
CARRIL 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		CONVENCIONES LINEA DE COMPRA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ARBOL CERCA LINDERO CULTIVOS									
TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3		No. CATASTRAL 523540000000000160518000000000									
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO		FICHA GRAFICA No. RUPA-3-0245									
		NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0245.dwg									

55

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 3 - 0245
-RADICACION AVALUO No. 2019-03-07 – 1269
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: LA RECTA
VEREDA: PILCUAN
MUNICIPIO: IMUES
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIOS: PEDRO ANTONIO LUCANO NACE

SAN JUAN DE PASTO, MARZO DEL 2019

TABLA DE CONTENIDO

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

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ 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: 22 / 02 / 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Urbano
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño
- 1.6. MUNICIPIO
Imués
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pilcuán
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
La Recta
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: K43+427,43
ABSCISA FINAL: K43+432,59
MARGEN: Izquierda
LONGITUD EFECTIVA: 5,16 metros
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agropecuario



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 3-0245

2/

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Artículo 52". El predio localizado en la jurisdicción del Municipio de Imués (Nariño), se encuentra en una zona de uso de suelo que se define a continuación:

Categoría General de Uso: RESIDENCIAL-PROTECCION

Clasificación Del Suelo: Urbano.

Uso Principal: Uso Residencial: Vivienda de Interes social (V.I.S.)
Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.)
Vivienda Bifamiliar (V.B.)

Uso Compatible: Comercio Bajo Impacto (C.B.I.)
Industria Domestica Artesanal (I.D.A.)
Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.)
Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.)

Uso Condicionado: Ninguno

Usos Prohibidos: Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)
Comercio Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I.)
Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)
Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.)
Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

Uso Principal 2: Uso de Protección

Uso Compatible: Ninguno

Uso Condicionado: Ninguno

Usos Prohibidos: Comercio Bajo Impacto (C.B.I.)
Industria Domestica Artesanal (I.D.A.)
Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.)
Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.)
Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)
Comercio Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I.)
Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)
Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.)
Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523540000000000605180000000000

Área de Terreno: 0Ha. 4.741,00 m²

Áreas de Construcción: 0,00 m²

Avalúo Catastral: \$11.142.000

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

23 de febrero de 2019

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

RUPA 3-0245

3

- 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
07 de marzo de 2019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial RUPA-3-0245
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO:
Pedro Antonio Lucano Nace.
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 19 del 17 de enero de 1963 de la Notaría Segunda de Túquerres.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254-15103.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:
- NORTE: Corregimiento del Pedregal
SUR: Municipio de Iles
ORIENTE: Municipio de Funes
OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan centros poblados,

RUPA 3-0245

4

loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar topografía ondulada con pendientes entre los rangos del 8 - 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

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

PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

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

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

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

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

Las tierras de esta unidad presentan baja aptitud para cultivos, debido a la escasa precipitación, mala distribución de la misma, erosión ligera y la presencia de piedra tanto en superficie como en el perfil.

Desde el punto de vista químico presenta deficiencias por bajo contenido de fósforo y materia orgánica.

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

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

RUPA 3-0245

5

Esta unidad se localiza a lo largo de la carretera panamericana en los sectores bajos de las veredas: Pedregal, Pilcuán y Silamag.

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

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

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

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

Formas Denudacionales

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

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

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

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

RUPA 3-0245

6

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

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

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

4.7. SERVICIOS COMUNALES

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

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

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

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Imués y los municipios de Pasto, Ipiales, Tuquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Artículo 52". Establece que el predio No. 523540000000000160518000000000, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Imués (N) área Urbana, se clasifica de la siguiente manera: RESIDENCIAL-PROTECCION

Clasificación Del Suelo: Urbano.

Uso Principal:

Uso Residencial: Vivienda de Interes social (V.I.S)

Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.).

Vivienda Bifamiliar (V.B).

RUPA 3-0245

7

Uso Compatible:

Comercio Bajo Impacto (C.B.I.) ✓
Industria Domestica Artesanal (I.D.A.) ✓
Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.) ✓
Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.) ✓

Uso Condicionado:

Ninguno

Usos Prohibidos:

Comercio Mediano Impacto (C.M.I.) ✓
Comercio Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I.) ✓
Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.) ✓
Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.) ✓
Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.) ✓

Uso Principal 2:

Uso de Protección ✓

Uso Compatible:

Ninguno ✓

Uso Condicionado:

Ninguno ✓

Usos Prohibidos:

Comercio Bajo Impacto (C.B.I.) ✓
Industria Domestica Artesanal (I.D.A.) ✓
Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.) ✓
Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.) ✓
Comercio Mediano Impacto (C.M.I.) ✓
Comercio Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I.) ✓
Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.) ✓
Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.) ✓
Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.) ✓

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pilcuán del municipio de Imués iniciando en la abscisa K43+427,43 y terminando con la abscisa K43+432,59, margen izquierda, Tramo Pilcuán – El Pedregal.

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

Área total del predio: 1.203,60 m² ✓

Área requerida: 35,10 m² ✓

Área remanente: 0,00 m² ✓

Área sobrante: 1.168,50m² ✓

Área total requerida: 35,10 m² ✓

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

RUPA 3-0245

8

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Escritura Pública No. 19 del 17 de enero de 1963 de la Notaría Segunda de Túquerres, son los siguientes:

Por el frente la carretera Panamericana, costado derecho, con terrenos de Roberto Bonilla, zanjón seco y guacho de cabuya al medio; cabecera, con los de Leonardo Chávez y Arcesio Yascual, filo de pena al medio; y por el costado izquierdo, con los de Juan Tonguino y María Lucano de Bonilla, cerco de alambre y guacho de cabuyas al medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial RUPA-3-0245 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 5,49 m con Lilia Isabel Rosero Figueroa (1-2).

SUR: En longitud de 0,00 m con Lindero Puntual (7).

ORIENTE: En longitud de 13,54 m con José Félix Burbano Guerrero (2-7).

OCCIDENTE: En longitud de 12,22 m con Pedro Antonio Lucano Nace (7-1).

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es un camino peatonal destapado que conecta con la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

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

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25%	Agropecuaria	Urbano Residencial- Urbano de Protección

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

No aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

No aplica.

RUPA 3-0245

9

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:
No aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
Plátano	Buen estado fitosanitario	25	Un
Guayabo	Buen estado fitosanitario	4	Un
Limón	Buen estado fitosanitario	7	Un
Café	Buen estado fitosanitario	10	Un

7. METODOS VALUATORIOS

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

"ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

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

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

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

RUPA 3-0245

10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

RUPA 3-0245

11

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

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

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.

RUPA 3-0245

12

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

El predio de mayor extensión presenta dos usos de suelo, Suelo Urbano Residencial: 1.061,40 m² y Suelo Urbano de Protección: 142,20 m², el área afectada se ubica sobre suelo urbano de protección por lo tanto la investigación estará encaminada al valor de este tipo de suelos.

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 3 ofertas que relacionamos a continuación:

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Lote	Barrio Povenir Pilcuan lles	\$ 90.000.000	240,00	N.A.	Sobre Via Vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	Victor Aguirre	3164636637
2	Casa	Remansos del Povenir - lles	\$ 240.000.000	231,00	120	Sobre via vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	Luis Potosi	3128253085
3	Casa	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	170,00	220	Casa Conjunto Cerrado - Uso de suelo de Recuperacion	Carlos Garzon	3155229822

RUPA 3-0245

13

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VR. TERRENO M2	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VR. CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TÉLFONO o FUENTE
1	Barrio Porvenir Pilcuan Iles	\$ 90.000.000	2,00%	\$ 88.200.000	240,00	\$ 367.500,00	N.A.	0	Sobre Via Vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	victor Aguirre	3164636637
2	Remansos del Porvenir Iles	\$ 240.000.000	15,00%	\$ 204.000.000	231,00	\$ 415.584,42	120	108.000.000	Sobre via vehicular- Uso de suelo de Recuperacion	Luis Potosi	3128253085
3	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	5,00%	\$ 266.000.000	170,00	\$ 400.000,00	220	198.000.000	Casa Conjunto Cerrado - Uso de suelo de Recuperacion	Carlos Garzon	3155229822

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

No Aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Barrio Porvenir Pilcuan Iles	367.500,00
2	Remansos del Porvenir - Iles	415.584,42
3	Pilcuan La Recta	400.000,00
PROMEDIO		\$ 394.361,47
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 24.533,09
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,22%
LIMITE SUPERIOR		\$ 418.894,57
LIMITE INFERIOR		\$ 369.828,38

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

misma reglamentación urbanística pero urbanizados, el dato obtenido muestra que, aunque se trata de un terreno con norma de uso de suelo de protección, pero se debe tener en cuenta que el predio valorado se presenta como área posterior y no cuenta con urbanismo, pero por su ubicación próxima a un corredor regional, favorece el desarrollo de vivienda unifamiliar del tipo rural recreativo.

El análisis anterior arroja que el más probable valor del metro cuadrado de predios con el mismo uso de suelo, pero urbanizados y con acceso vehicular, es un valor por aproximación al **PROMEDIO** de la muestra analizada, resultando un valor de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS, SETENTA PESOS (\$394.370,00)** por metro cuadrado.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 30245

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

14

Sin embargo, el predio objeto de avalúo no cuenta con las mismas características de urbanismo a las ofertas obtenidas en el estudio de investigación, por esta razón, para la estimación del valor final, como se trata de un predio en suelo urbano de protección y no urbanizado, que por su ubicación cercana al corredor vial de la vía Panamericana permitiría el uso residencial, se calculará su valor partiendo del valor del terreno urbanizado, y a este se le descontaran los gastos que se incurren para obtener el urbanismo con las que cuentan las ofertas de mercado, obteniendo así el siguiente valor.

CALCULO DE LOS COSTOS DE URBANISMO PARA EL MERCADO ANALIZADO:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I	PRELIMINARES				
	Topografía	M2	10.000,00	707,11	7.071.080
	Localización y replanteo con equipo	M2	10.000,00	3.154,00	31.540.000
	Cerramiento en malla Verde H= 2.00 m	ML	400,00	6.157	2.462.800
	Descapote, nivelación y desalojo a máquina	MP	4.900,00	29.196	143.060.400
	Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	9.881.246	9.881.246
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
	ACUEDUCTO				
	Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	492,00	97.556	47.997.552
	Red principal PVC 3/4	ML	580,00	26.713,7	15.493.923
	ALCANTARILLADO				
	Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50	UND	3,00	3.605.008	10.815.024
	Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	246,00	128.721	31.665.366
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	15,00	141.034	2.115.510
	Tubería 8" Sumideros	ML	400,00	195.097	78.038.800
	Relleno con material de excavación	M3	629,76	12.062	7.596.165
	Relleno tipo triturado	M3	44,28	89.943	3.982.681
	Excavación a mano zanjas	M3	629,76	18.428	11.605.217
	PLUVIAL				
	Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50	UND	5,00	3.605.008	18.025.040
	Sumidero SL-100 A	UND	16,00	1.216.310	19.460.960
	Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	336,00	128.721	43.250.256
	Relleno con material de excavación	M3	604,57	12.062	7.292.319
	Relleno tipo triturado	M3	56,68	89.943	5.097.832
	Excavación a mano zanjas	M3	577,00	18.428	10.632.956
III	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	5,00	1.751.881	8.758.405
	Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	9,00	1.303.800	11.734.200
	CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	ML	592,00	26.825	15.880.400
	Estructuras	UND	20,00	950.000	19.000.000
	Puesta a tierra	UND	15,00	1.412.986	21.194.790
	Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W	UND	10,00	166.600	1.666.000
	Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.040.961	10.040.961
	Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	50,00	814.237	40.711.850
VI	VÍAS				
	URB PRIMARIO				
	Afirmado malla Vial Local (base y sub base)	M²	1.000,00	64.653,40	64.653.400
	Excavación a máquina	M3	230,00	294.971	67.843.360
	COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 768.568.473,01
	AIU (5 %)	5%			\$ 38.428.423,65
	COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 806.996.896,66
	COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE				\$ 80.699,69

RUPA 3-0245

15

Restando la resultante de los costos de urbanismo del área analizada al valor del suelo urbano de protección urbanizado obtenido mediante el análisis de mercado, se obtiene:

Valor terreno (Investigación de mercado)	\$ 394.370
Ganancia 10%	\$39.437
Costos de urbanismo	\$ 80.700
Valor m²= VTB - Costos Urbanismo	\$ 274.233

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno, es equivalente a **DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$274.200,00)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.
No aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:
No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)
No Aplica.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN
No Aplica.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)
No Aplica.

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

RUPA 3-0245

16

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES			ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD				
Platano	25	UND	Producción	Tipo B	\$ 25.900,00	\$ 647.500,00
Guayabo	4	UND	Producción	Tipo B	\$ 192.500,00	\$ 770.000,00
Limon	7	UND	Producción	Tipo C	\$ 62.500,00	\$ 437.500,00
Café	10	UND	Producción	Tipo A	\$ 5.200,00	\$ 52.000,00
						\$ 1.907.000,00

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 poblada de la Vereda Pilcuán del municipio de Imués, cercano a la vía Panamericana Ipiales – Pasto, en colindancia con el municipio de Iles.
- Es un sector donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda campestre debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación cercano a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio de área de 1.203,60 m², Con frente a la vía Panamericana y su uso actual es agropecuario.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica.
- Se encuentra aproximadamente equidistante entre las ciudades de Pasto e Ipiales, aproximadamente a 41 kilómetros y a 30 kilómetros de la ciudad de Túquerres principales centros de consumo y mercadeo, por vías de acceso de primer orden, pavimentadas 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:

RUPA 3-0245

17

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	35,10	\$ 274.200,00	\$ 9.624.420,00
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	GI	1,00	\$ 1.907.000,00	\$ 1.907.000,00
VALOR TOTAL				\$ 11.531.420,00

SON: ONCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. (\$11.531.420,00).

Nota: Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta 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

RUPA 3-0245

18

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12952438

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


Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12952438
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales





Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

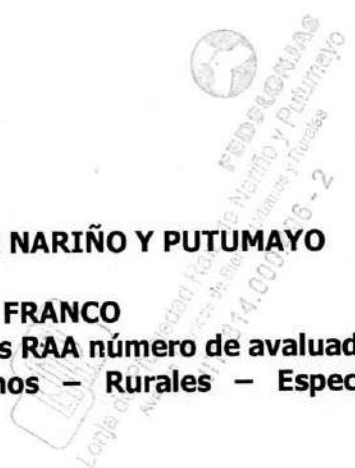


RUPA 3-0245

19


ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12960418
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 evaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos - Rurales - Especiales - Maquinaria e
Infraestructura
DIRECTOR EJECUTIVO







Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 3-0245

20

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 evaluador encargado de fijar los valores deberá:

- i) Visitar el inmueble objeto de adquisición, con el propósito de cotejar la información entregada en el encargo valuatorio, para lo cual el concesionario previamente debe solicitar al beneficiario, la documentación pertinente para efectos de determinar los valores a compensar y/o indemnizar.
- ii) Verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

En caso de detectar inconsistencias entre la información entregada por el responsable de formular el encargo valuatorio y la verificación de la situación del inmueble en campo, el evaluador deberá dejar constancia en su dictamen. La valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

El cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proyecto de modernización vial.

El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



2

RUPA 3-0245

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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

RUPA 3-0245

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la(s) cotización(es) efectivamente obtenida(s).

En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

• CONCEPTOS GENERALES.

Para los casos objeto de estudio, podemos definir estos conceptos en el siguiente tenor:

- I. **LUCRO CESANTE.** Dinero, ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses; bajo esta perspectiva podemos considerar al lucro cesante como los emolumentos que se pierden, cesan con ocasión del proyecto de modernización vial.
- II. **DAÑO EMERGENTE.** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa, el cual será determinado para cada caso en particular, dependiendo del grado de afectación. El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

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

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

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



5

RUPA 3-0245

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$11.531.420,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$11.531.420,00
SON: ONCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. (\$11.531.420,00).	


ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL


TOP. ALVARO HIDLAGO HIDALGO
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



6

RUPA 3-0245

CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

6. Impuesto predial:

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

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

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

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

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

Como la afectación al predio es parcial, no aplica reconocimiento por este concepto.

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-3-0245
PROPIETARIO: PEDRO ANTONIO LUCANO NACE**



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA NORTE SUR



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA SUR NORTE



ENTRADA (ACCESO) AL PREDIO



CAMINO DE ENTRADA AL PREDIO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-3-0245
PROPIETARIO: PEDRO ANTONIO LUCANO NACE



PLATANO



GUAYABO



LIMON



CAFÉ

Tabla de valores cultivos y especies por unidad o área año 2018

Nombre frutales y hortalizas	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Tipo A	Tipo B	Tipo C
ABICHUELO	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
ACELGA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
ALFALFA	\$ 390.00	\$ 234.00	\$ 117.00	\$ 1,300.00	\$ 780.00	\$ 390.00	\$ 650.00	\$ 390.00	\$ 195.00
ONOTILLO ACHIOTE SILVESTRE	\$ 13,200.00	\$ 7,920.00	\$ 3,960.00	\$ 44,000.00	\$ 26,400.00	\$ 13,200.00	\$ 22,000.00	\$ 13,200.00	\$ 6,600.00
AGUACATE	\$ 76,400.00	\$ 48,850.00	\$ 22,900.00	\$ 254,600.00	\$ 178,200.00	\$ 76,400.00	\$ 127,300.00	\$ 76,400.00	\$ 38,200.00
PIMENTON	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
AJI	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
ATO	\$ 30.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 100.00	\$ 60.00	\$ 30.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 20.00
ALGODON	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 500.00	\$ 300.00	\$ 150.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 100.00
ALMENDRA (a)	\$ 19,800.00	\$ 11,900.00	\$ 5,950.00	\$ 66,000.00	\$ 39,600.00	\$ 19,800.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00
ALBERJA - ARBEJA - ARBEJA - ALBERJA	\$ 30.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 100.00	\$ 60.00	\$ 30.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 20.00
ARRACACHA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
BABACO	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 4,850.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,225.00
BANANO (A)	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,100.00	\$ 18,500.00	\$ 11,100.00	\$ 5,550.00
BREVA (O)	\$ 1,900.00	\$ 1,150.00	\$ 550.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00
CAJABAZA	\$ 1,550.00	\$ 950.00	\$ 450.00	\$ 5,200.00	\$ 3,650.00	\$ 1,550.00	\$ 2,600.00	\$ 1,550.00	\$ 775.00
CANA - CANA BRAVA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,500.00	\$ 6,900.00	\$ 3,500.00	\$ 5,750.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
CAPULI	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 525.00
CARAMELO	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,960.00	\$ 9,500.00	\$ 15,600.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00
CASTAÑO	\$ 11,050.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,050.00	\$ 18,400.00	\$ 11,050.00	\$ 5,525.00
CEBOLLA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,650.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
CEREZA, CIRUELA (O) - GUINDO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,650.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
CHACHAFRUTO	\$ 11,050.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,050.00	\$ 18,400.00	\$ 11,050.00	\$ 5,525.00
CHILACUAN	\$ 84,000.00	\$ 50,400.00	\$ 25,200.00	\$ 280,000.00	\$ 168,000.00	\$ 84,000.00	\$ 140,000.00	\$ 84,000.00	\$ 42,000.00
CHIRIMOYA (O)	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 1,550.00	\$ 17,400.00	\$ 10,450.00	\$ 5,200.00	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00
CIDRA - SIDRA - CIDRAYOTA	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 525.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00	\$ 2,900.00	\$ 1,750.00	\$ 875.00
CURUBA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
COL	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
DURAZNO	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 450.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00	\$ 2,650.00	\$ 1,600.00	\$ 800.00
ESPARRAGO	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
ESPINACA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,650.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
FREDOA - FELDIA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
FRESA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
FRAMBUESA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
FRÍJOL - LIMA - BOLON	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
GRANADA	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,960.00	\$ 9,500.00	\$ 15,600.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00
GRANADILLA	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
GUABO (A)	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 167,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUAMO, GUAMA CHURIMO	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 167,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUANABANA (O)	\$ 900.00	\$ 550.00	\$ 250.00	\$ 3,000.00	\$ 2,100.00	\$ 900.00	\$ 1,500.00	\$ 900.00	\$ 450.00
GUASCA - PAN CON QUESO	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 167,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUAYABA (O)	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 167,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUAYABA MANZANA	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 167,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUAYABA PERA	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 167,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUAYABA PERUANA	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 167,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUAYABA CARAMELO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,650.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
GUAYABILLA	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,100.00	\$ 18,500.00	\$ 11,100.00	\$ 5,550.00
GUINEO	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,100.00	\$ 18,500.00	\$ 11,100.00	\$ 5,550.00

[Handwritten signature]

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
HABA - ABA (PORCZO)	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
HOBLO (OBO - OVO)	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
LECHUGA	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 50.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 50.00
LIMA (LIMA LIMON)	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
LIMON - (COMUN - DULCE)	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 206,500.00	\$ 145,600.00	\$ 62,500.00	\$ 104,150.00	\$ 62,500.00	\$ 31,250.00
LIMON - (TARHITI)	\$ 87,550.00	\$ 52,550.00	\$ 26,250.00	\$ 291,787.00	\$ 204,250.00	\$ 87,550.00	\$ 145,950.00	\$ 87,550.00	\$ 43,750.00
LIMONCILLO	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,650.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00
LIMONARIA	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00	\$ 3,000.00	\$ 2,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,500.00	\$ 1,000.00	\$ 500.00
LUCUMA	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00	\$ 115,700.00	\$ 69,400.00	\$ 34,700.00	\$ 57,850.00	\$ 34,700.00	\$ 17,350.00
LUCUHA	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00	\$ 5,200.00	\$ 57,900.00	\$ 34,750.00	\$ 17,350.00	\$ 28,950.00	\$ 17,350.00	\$ 8,700.00
LUJO	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00	\$ 500.00	\$ 300.00	\$ 150.00
MAICILLO	\$ 80.00	\$ 50.00	\$ 20.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 80.00	\$ 130.00	\$ 80.00	\$ 40.00
MAIZ	\$ 70.00	\$ 40.00	\$ 20.00	\$ 220.00	\$ 130.00	\$ 70.00	\$ 110.00	\$ 70.00	\$ 30.00
MAIZ Y FRUOL (50-50)	\$ 500.00	\$ 300.00	\$ 150.00	\$ 1,670.00	\$ 1,000.00	\$ 500.00	\$ 840.00	\$ 500.00	\$ 250.00
MANCITO - TOMATE (m2)	\$ 77,550.00	\$ 46,550.00	\$ 23,250.00	\$ 258,500.00	\$ 155,100.00	\$ 77,550.00	\$ 129,250.00	\$ 77,550.00	\$ 38,800.00
MANDARIN (O)	\$ 69,450.00	\$ 41,650.00	\$ 20,850.00	\$ 231,500.00	\$ 138,900.00	\$ 69,450.00	\$ 115,750.00	\$ 69,450.00	\$ 34,750.00
MANDARINA LIMON	\$ 69,450.00	\$ 41,650.00	\$ 20,850.00	\$ 231,500.00	\$ 138,900.00	\$ 69,450.00	\$ 115,750.00	\$ 69,450.00	\$ 34,750.00
MANGO	\$ 73,500.00	\$ 44,100.00	\$ 22,050.00	\$ 245,000.00	\$ 171,500.00	\$ 73,500.00	\$ 122,500.00	\$ 73,500.00	\$ 36,750.00
MANZANA (O)	\$ 8,650.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 28,900.00	\$ 17,350.00	\$ 8,650.00	\$ 14,450.00	\$ 8,650.00	\$ 4,350.00
MARACUJA	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 5,650.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,200.00
MORA (STILVESTRE - CASTILLA (O))	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
MORON	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
MORTINO	\$ 13,800.00	\$ 8,280.00	\$ 4,140.00	\$ 46,000.00	\$ 27,600.00	\$ 13,800.00	\$ 23,000.00	\$ 13,800.00	\$ 6,900.00
NARANJA OMBIGOMA - DULA	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 104,150.00	\$ 62,500.00	\$ 31,250.00
NARANJA - NARANJO	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 104,150.00	\$ 62,500.00	\$ 31,250.00
NARANJA TANGILO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
NISPERO, MISPERO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
POMARROSO POMA ROSA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
PAPA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
PLANTA PAPA	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 5,650.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,200.00
PAPAYA (O), PAPAYUELA (O)	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00	\$ 115,700.00	\$ 69,400.00	\$ 34,700.00	\$ 57,850.00	\$ 34,700.00	\$ 17,350.00
PEPINO - PEPIÑILLO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
PERA - MEMBRILLO	\$ 1,980.00	\$ 1,188.00	\$ 594.00	\$ 6,600.00	\$ 4,620.00	\$ 1,980.00	\$ 3,300.00	\$ 1,980.00	\$ 980.00
PINA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
PITAYA	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,350.00	\$ 37,000.00	\$ 25,900.00	\$ 11,100.00	\$ 18,500.00	\$ 11,100.00	\$ 5,550.00
POROTO	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
REINA CLAUDIA	\$ 26,800.00	\$ 16,100.00	\$ 8,050.00	\$ 89,400.00	\$ 53,650.00	\$ 26,800.00	\$ 44,700.00	\$ 26,800.00	\$ 13,400.00
REPOLLO	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
REMOJACHA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
SAPAYO	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
TOMATE CHONTO	\$ 2,750.00	\$ 1,650.00	\$ 850.00	\$ 9,100.00	\$ 5,450.00	\$ 2,750.00	\$ 4,550.00	\$ 2,750.00	\$ 1,350.00
TOMATE DE ARBOL	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00	\$ 2,900.00	\$ 1,750.00	\$ 850.00
TORONJA	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 104,150.00	\$ 62,500.00	\$ 31,250.00
UVA CASTILLA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
UVILLA - UCHUVA	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 1,550.00	\$ 17,400.00	\$ 10,450.00	\$ 5,200.00	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00
YUCA	\$ 2,100.00	\$ 1,250.00	\$ 650.00	\$ 7,000.00	\$ 4,900.00	\$ 2,100.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00
ZANAHORIA	\$ 350.00	\$ 200.00	\$ 100.00	\$ 1,160.00	\$ 800.00	\$ 350.00	\$ 600.00	\$ 350.00	\$ 200.00
ZAPALLO - AHUYAMA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
ZAPOTE	\$ 77,550.00	\$ 46,550.00	\$ 23,250.00	\$ 258,500.00	\$ 155,100.00	\$ 77,550.00	\$ 129,250.00	\$ 77,550.00	\$ 38,800.00

RUPA 3 - 0245

1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 1269 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 06 de marzo del 2019
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

FRANCISCO ARTEAGA CERON
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

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

CARGO
DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADO

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el ING. LIVIO BOLAÑOS NARVÁEZ.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Top. Álvaro Hidalgo Hidalgo, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 3-0245 Predio denominado La Recta, vereda Pilcuán- Municipio de Imués - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA - 3 -0245	IMUES	523540000000000016051800000000 /254-15103/

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

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

RUPA 3 - 0245

2

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	35,10	\$ 274.200,00	\$ 9.624.420,00
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	GI	1,00	\$ 1.907.000,00	\$ 1.907.000,00
VALOR TOTAL				\$ 11.531.420,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$11.531.420,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$11.531.420,00
SÓN: ONCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. (\$11.531.420,00).	

TOP. ALVARO HIDALGO/HIDALGO
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 12952438- AVAL
COMITÉ AVALUOS

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

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

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

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