



CONCESION
**Rumichaca
Pasto**



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

AVISO No. 251 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 quince (15) de abril de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1332-19 dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MERCEDES MASINSOY DE LA CRUZ**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



www.uniondelsur.co
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

5.2.0004

DP-OFC-1332-19

San Juan de Pasto, 15 de abril de 2019.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MERCEDES MASINSOY DE LA CRUZ.

Predio denominado "La Joya Municipio de Pasto Departamento de Nariño", "La Joya Vereda Botanilla Municipio: Pasto, Departamento: Nariño" y/o "Lote de terreno parte integrante del fundo denominado La Joya ubicado en la Sección Botanilla Municipio de Pasto".

Vereda Botanilla, Municipio de Pasto.
Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "La Joya Municipio de Pasto Departamento de Nariño", "La Joya Vereda Botanilla Municipio: Pasto, Departamento: Nariño" y/o "Lote de terreno parte integrante del fundo denominado La Joya ubicado en la Sección Botanilla Municipio de Pasto", ubicado en la Vereda Botanilla, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 520010001000000090196000000000 y Matricula Inmobiliaria número 240-11666 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO**, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del 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**



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

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



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

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

DP-OFC-1332-19

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 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 a la afectación de la ficha predial **RUPA-5.2-0064**, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TREINTA Y DOS COMA CINCO METROS CUADRADOS (32,05 m²)**, junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **K 34+255,75 D** y Final **K 34+290,29 D**, de la Unidad Funcional No. 5.2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.627.900)** discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-5.2-0064**.

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 treinta y uno (31) de enero de 2019, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

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



www.uniondelsur.co

[facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)
[viauniondelsur](https://www.viauniondelsur.com)
Unión del Sur

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

DP-OFC-1332-19

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 3º 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 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente 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.** Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco, o contactar a nuestra, Profesional del Área Jurídica Predial **ANA FERNANDA GOMEZ CERON** en el teléfono 3108981262, o al correo electrónico fgomez@uniondelsur.co.

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 brinden a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

GERMAN DE LA TORRE LOZANO.

Gerente General.

Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Procesado por: A. Gomez



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.



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

El día veintidós (22) de fecha Mayo de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1332-19 de fecha quince (15) de abril de 2019, dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MERCEDES MASINSOY DE LA CRUZ**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1332-19.

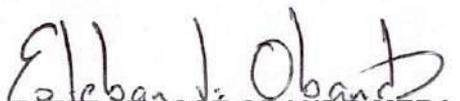
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación 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 06/05/2019 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M



ESTEBÁN JOSÉ OBANDO MERA.

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

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

Proyectó: A. Gómez. *AG*
Revisó: V. Sarralde. *VS*
Aprobó: E. Obando.



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

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO
CONTRATO No.:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015
PREDIO No.:	RUPA-5-2-0064
ABSC. INICIAL	K. 34+255,75
ABSC. FINAL	K. 34+290,29
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MERCEDES DE LA CRUZ MASINSOY
VEREDA/BARRIO:	BOTANILLA
MUNICIPIO:	PASTO
DPTO:	NARIÑO
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO
CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agropecuaria
TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana

UNIDAD FUNCIONAL	CATAMBUCO - PASTO
MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 34,54
CEDULA DIRECCION / EMAIL	27.089.949
DIRECCION DEL PREDIO	S/I
CEDULA MATRICULA INMOBILIARIA	240-11666
DIRECCION DEL PREDIO	JOYA
CEDULA CATASTRAL	520010001000000990196000000000

LONGITUD	0,00
LINDEROS NORTE	LINDERO PUNTUAL (1)
LINDEROS SUR	ANA LUCIA ERASO CASTILLO Y OTROS (2-3)
LINDEROS ORIENTE	MERCEDES DE LA CRUZ MASINSOY (1-2)
LINDEROS OCCIDENTE	CARRETERA PANAMERICANA (3-1)

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	TOTAL AREA CONSTRUIDA
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
1	A1: Cerca de tres hiladas de alambre de púas, con postes de lechero cada 2,00 m.
CANTIDAD	33,51
UNID	m

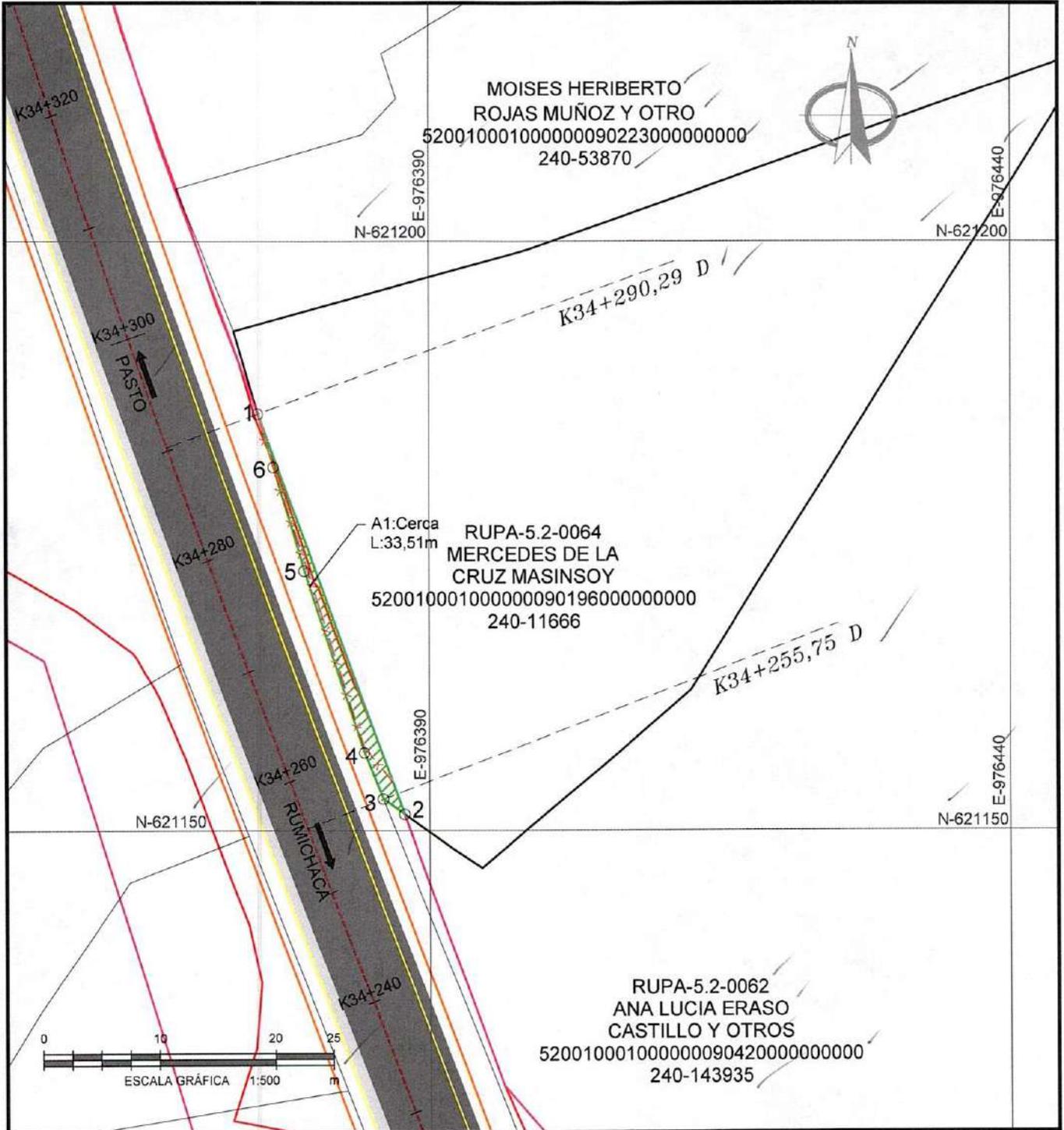
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espado Público?
CANT	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2003?
DENS	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
UN	Aplica informe de análisis de Área Remanente?

FECHA DE ELABORACIÓN:	Enero, /2019
Elaboró:	CHRISTIAN VILLOTA - A137682017-1085255702-CPNA
Revisó y Aprobó:	JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRN
	HMV CONSULTORIA S.A.S

AREA TOTAL TERRENO	2.500,00 m ²
AREA REQUERIDA	32,05 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	2.467,95 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	32,05 m ²

OBSERVACIONES:

*



MOISES HERIBERTO
ROJAS MUÑOZ Y OTRO
520010001000000090223000000000
240-53870

E-976390
N-621200

E-976440
N-621200

K34+290,29 D

A1: Cerca
L:33,51m
RUPA-5.2-0064
MERCEDES DE LA
CRUZ MASINSOY
520010001000000090196000000000
240-11666

E-976390

K34+255,75 D

N-621150

E-976440
N-621150

RUPA-5.2-0062
ANA LUCIA ERASO
CASTILLO Y OTROS
520010001000000090420000000000
240-143935



<p>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</p>		<p>REVISIÓN: ENERO DE 2019</p>		<p>CONVENCIONES</p>	
				<p>CARRIL VÍA PROYECTADA: </p> <p>EJE DE VÍA PROYECTADA: </p> <p>EJE DE VÍA EXISTENTE: </p> <p>BERMA PROYECTADA: </p> <p>CALZADA VÍA EXISTENTE: </p> <p>CALZADA VÍA PROYECTADA: </p> <p>LÍNEA DE CHAFLANES: </p> <p>CONSTRUCCIONES EXISTENTES: </p> <p>CUERPOS DE AGUA: </p>	
<p>DISEÑO Y CÁLCULO: CONSORCIO SH</p>		<p>PROPIETARIO: MERCEDES DE LA CRUZ MASINSOY</p>		<p>LÍNEA DE COMPRA: </p> <p>ÁREA REQUERIDA: </p> <p>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: </p> <p>ÁREA REMANENTE: </p> <p>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: </p> <p>ÁRBOL: </p> <p>CERCA: </p> <p>LINDERO: </p> <p>CULTIVOS: </p>	
<p>CUADRO DE ÁREAS</p>				<p>FECHA ELAB.: ENERO DE 2019</p>	
<p>ÁREA REQUERIDA: 32,05 m²</p>	<p>ÁREA TOTAL: 2.500,00 m²</p>	<p>ÁREA CONST.: 0,00 m²</p>	<p>ÁREA REMANENTE: 00,00 m²</p>	<p>TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 5.2</p>	
<p>ESCALA: 1:500</p>				<p>No. CATASTRAL: 520010001000000090196000000000</p>	
				<p>MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: PASTO-NARIÑO</p>	
				<p>FICHA GRÁFICA No.: RUPA-5.2-0064</p>	
				<p>NOMBRE ARCHIVO: RUPA-5.2-0064.dwg</p>	



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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-5-2-0064
RADICACION AVALUO No. 2019-01-31 – 1302
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: JOYA
VEREDA: BOTANILLA
MUNICIPIO: PASTO
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: MERCEDES MASINSOY DE DE LA CRUZ

SAN JUAN DE PASTO, ENERO DEL 2019

TABLA DE CONTENIDO

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

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ 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: 17 / 01 / 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño
- 1.6. MUNICIPIO
Pasto
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Botanilla
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
JOYA
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: K 34+255,75
ABSCISA FINAL: K 34+290,29
MARGEN: Derecha
LONGITUD EFECTIVA: 34,54 metros
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agropecuario



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
AVALUO RUPA-5-2-0064

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



1.11. USO POR NORMA

Según el acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, adopción del POT del municipio de pasto 2015-2027 el predio se clasifica de la siguiente manera:

AREA DE ACTIVIDAD: Protección y conservación ambiental; Estructura ecológica municipal, **Corredores Ecológicos que corresponden a Corredores Ecológicos hídricos.**

USO PRINCIPAL: Preservación

USO COMPATIBLE: Producción sostenible.

USO PROHIBIDO:

SECCION	DIVISIÓN	DESCRIPCION
B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
D	25	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
	36-39	Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental
E		
F	41-43	Construcción
G	45-47	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas
H	49-53	Transporte y almacenamiento
I	51-56	Alojamiento y servicios de comida
J	58-63	Información y comunicaciones
K	64-66	Actividades financieras y de seguros
L	68	Actividades inmobiliarias
M	69-75	Actividades profesionales, científicas y técnicas
N	77-82	Actividades de servicios administrativos y de apoyo
O	84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
P	85	Educación
Q	86-88	Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
R	90-93	Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación
S	94-96	Otras actividades de servicios
	97-98	Actividades de los hogares en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio
T		



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
AVALÚO RUPA-5-2-0064

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



U 99 Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 520010001000000090196000000000

Área de Terreno: 1.622,00 m²

Áreas de Construcción: 0,00 m²

Avalúo Catastral: \$ 12.973.000 X

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

20 de enero de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

31 de enero de 2019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-5-2-0064
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur
- Registro Fotográfico

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO

Mercedes Masinsoy De De La Cruz

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No. 1335 del 09 de mayo de 1978 de la Notaria Segunda de Pasto.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

240- 11666

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda Botanilla se ubica al Sur de la cabecera urbana del municipio de Pasto y se delimita de la siguiente manera:

AVALUO RUPA-5-2-0064

4

NORTE: Casco urbano Catambuco.
SUR: Sector Coba Negra
ORIENTE: Quebrada Botana
OCCIDENTE: Zona rural Catambuco.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La mayoría de los predios del sector son de tenencia propia, su economía está basada en la Producción Agropecuaria, principalmente en la ganadería doble propósito, que es manejada con baja tecnología; la agricultura es de baja intensidad y se trabaja en forma tradicional presentando una regular productividad y competitividad. Existen algunos predios dedicados a la explotación de bosque comercia y grandes zonas de bosque protector.

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar un relieve plano y ondulado con pendientes entre los rangos del 0 y 25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 14° C
PRECIPITACION: 980 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 - 2000 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Vitric Haplustands. Símbolos: AMBa, AMBb, AMBc

Comprende áreas de poca extensión, localizada en zonas aledañas a la ciudad de Pasto, en sectores como Bellavista y Obonuco, en alturas comprendidas entre 2400 y 2600 metros sobre el nivel del mar, de clima frío, relativamente seco si se compara con otras zonas adyacentes, con una precipitación anual entre 700 y 800 mm y temperaturas de 12 a 18°C. Su superficie se extiende a lado y lado de la carretera que conduce de Pasto a Ipiales, hasta unos pocos metros de la cabecera del corregimiento de Catambuco.

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

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

AVALUO RUPA-5-2-0064

5

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

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

AMBa: Fase, plana.

AMBb: Fase, ligeramente inclinada.

AMBc: Fase, moderadamente inclinada.

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

Suelos Vitric Haplustands (perfil NA-58)

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

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

Químicamente son suelos de reacción fuertemente ácida en el horizonte superior y moderado a ligeramente ácida en profundidad, alta capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Las escasas lluvias y las heladas que se presentan ocasionalmente son las principales limitantes para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Aquic Dystrustepts (perfil NA-07)

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

carbono orgánico, calcio y Magnesio, medianos contenidos de potasio y fósforo en el primer horizonte y bajos en profundidad y fertilidad moderada.

7.2.2.5 Subclase III c4

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

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

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

Se recomienda realizar algunas prácticas sencillas de manejo como la aplicación de fertilizantes de fórmula completa y altos en fósforo. Igualmente es conveniente realizar las labores de preparación y siembra en sentido transversal a la pendiente, efectuar rotación de cultivos y la incorporación de residuos orgánicos.

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

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado en su mayoría o utiliza pozos sépticos en áreas suburbanas y la telefonía se realiza a través de celular.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
AVLUC RUPA-5-2-0064

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



Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en el centro poblado de Catambuco y la Ciudad de Pasto.

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: taxis, camperos y buses escaleras que de igual forma a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado entre el municipio de Pasto y todas las poblaciones sureñas del departamento realizado por las diferentes empresas de transporte. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel intermunicipal e interveredal, pero sobre la vía panamericana presenta una actividad permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, adopción del POT del municipio de Pasto 2015-2027 y certificación de Uso de Suelo emitido por el Secretario de Despacho de Planeación Municipal y Plan Vial, establece que el predio predial 520010001000000090196000000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de Pasto (N):

AREA DE ACTIVIDAD: Protección y conservación ambiental; Estructura ecológica municipal, **Corredores Ecológicos que corresponden a Corredores Ecológicos hídricos.**

USO PRINCIPAL: Preservación

USO COMPATIBLE: Producción sostenible.

USO PROHIBIDO:

SECCION	DIVISION	DESCRIPCION
B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
D	25	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
E	36-39	Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
AVALUADOR RUPA-5-2-0064

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



F	41-43 Construcción
G	45-47 Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas
H	49-53 Transporte y almacenamiento
I	51-56 Alojamiento y servicios de comida
J	58-63 Información y comunicaciones
K	64-66 Actividades financieras y de seguros
L	68 Actividades inmobiliarias
M	69-75 Actividades profesionales, científicas y técnicas
N	77-82 Actividades de servicios administrativos y de apoyo
O	84 Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
P	85 Educación
Q	86-88 Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
R	90-93 Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación
S	94-96 Otras actividades de servicios
T	97-98 Actividades de los hogares en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio
U	99 Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado al sur del municipio de Pasto; iniciando en la abscisa K34+255,75 y terminando con la abscisa K34+290,29 sobre la vía Panamericana, margen derecha, sector Catambuco - Pasto.

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

Área total del terreno: 2.500,00 m²

Área requerida: 32,05 m²

Área remanente: 0,00 m²

Área sobrante: 2.467,95 m²

Área total requerida: 32,05 m²

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



6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Publica No. 1335 del 09 de mayo de 1978 de la Notaria Segunda de Pasto, son:

"Occidente con predio que se venderá a JOSE MARIA MASINSOY CORAL mojones de tierra al medio, por el Sur, con la carretera que conduce a Tangua, por el Oriente, con los de DANIEL CHACHINOY, acequia de agua y cerco de alambre al medio y por el Norte, forma punta de reja y predios de JOSE MARIA MASINSOY CORAL."

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha predial RUPA-5-2-0064 y son los siguientes:

Norte: En longitud de 0,00 m con Lindero Puntual (1)

Sur: En longitud de 2,22 m con Ana Lucia Eraso De Castillo Y Otros (2-3)

Oriente: En longitud de 36,22 m con Mercedes Masinsoy De De La Cruz (1-2)

Occidente: En longitud de 34,43 m con Carretera Panamericana (3-1)

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

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

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto, energía eléctrica, telefonía móvil; servicio de alcantarillado y recolección de basuras. (Actualmente Inactivos)

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7%	Agropecuario	Corredor Ecológico

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No Aplica.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-5-2-0064

10

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1 Cerca	A1: Cerca de tres hiladas de alambre de púas, con postes de lechero cada 2,00 m.	33,51	M	7	Cerca paralela a la vía no se valora

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES
No Aplica.

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe

AVALUO RUPA-5-2-0064

11

aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

AVALUO RUPA-5-2-0064

12

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 promedio por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

V.U

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

AVALUO RUPA-5-2-0064

13

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 encontramos ofertas que relacionamos a continuación:

Nº.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
2A	LOTE	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto - Catambuco	\$ 210.000.000,00	74,00		Kilometro 3 salida al sur - Parcelacion con oñes independientes con uso residencial. Lotes entre 470m2 y 720m2 Todos los servicios publicos y urbanismo completo, vias pavimentadas.	Particular	36504260
3	LOTE	K9 Frente Bavaria vía	\$ 180.000.000,00	812,00		Frente y acceso directo sobre la vía Panamericana, vía vehicular pavimentada en concreto asfáltico. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Protección de los Recursos Naturales y Ambientales; Corredores Ecológicos Hidricos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	36522910-374363464
14	LOTE	C 13-465	\$ 350.000.000,00	1279,00		Acceso por vía vehicular. Se ubica cercano de la Panamericana, por vía vehicular afirmada. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	ANUNCIO EN OLX	3225266572-3435257421
29	LOTE	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11 - Sector Botavilla	\$ 450.000.000,00	1803,00		Acceso directo por vía vehicular - lote esquinero - topografía levemente inclinada - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	LETRERO EN CAMPO	37321087



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-5-2-0064

14

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
2A	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto - Catambuco	\$ 20.000.000,00	5%	\$ 18.500.000,00	714,00	\$ 250.000,00	0	\$ 0	Kilometro 3 salida al sur - Parcelación con lotes independientes con uso residencial. Lotes entre 470m2 y 720 m2 Todos los servicios públicos y urbanismo completo. Vías pavimentadas.	Particular	35504260
3	KG Frente Bavaria vía	\$ 190.000.000,00	3%	\$ 184.300.000,00	802,00	\$ 226.970,44	0	\$ 0	Frente y acceso directo sobre la vía Panamericana, vía vehicular pavimentada en concreto asfáltico. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Protección de los Recursos Naturales y Ambientales; Corredores Ecológicos Hidricos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3652290-374363464
14	C 13-465	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 297.500.000,00	1279,00	\$ 232.803,80	0	\$ 0	Acceso por vía vehicular. Se ubica cercano de la Panamericana, por vía vehicular afirmada. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	ANUNCIO EN OJX	3225286572-35525721
25	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11 - Sector Botánica	\$ 450.000.000,00	3%	\$ 436.500.000,00	1803,00	\$ 242.096,51	0	\$ 0	Acceso directo por vía vehicular - lote mediano - topografía levemente inclinada - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	LETRERO EN CAMPO	317320857

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)
No aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-5-2-0064

15

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M 2
2A	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto - Catambuco	\$ 250.000,00
3	K9 Frente Bavaria vía	\$ 226.970,44
14	C 13-465	\$ 232.603,60
29	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11- Sector Botanilla	\$ 242.096,51
PROMEDIO		\$ 237.917,64
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 10.190,30
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,28%
LIMITE SUPERIOR		\$ 248.107,93
LIMITE INFERIOR		\$ 227.727,34

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que presenten características similares a las del predio objeto de avalúo, las ofertas reflejan el valor de predios de mediana extensión que se ubican cerca o sobre la vía Panamericana.

La investigación de mercado arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación un valor cercano al **PROMEDIO** obtenido en la investigación realizada, equivalente a **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$238.000)** 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

No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No Aplica.

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-5-2-0064

16

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
A1 Cerca	7	10	70,00%	2	0,00%	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00

A1 Cerca paralela a la vía no se valora

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES
No Aplica.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del municipio de Pasto en la Vereda Botanilla, con acceso por la vía Panamericana Ipiales – Pasto.
- Es un predio rural ubicado sobre un corredor vial nacional, lo cual favorece el desarrollo de diferentes usos de suelo, principalmente el de vivienda campesina, donde se mezclan la vivienda con actividades agrícolas y pecuarias como la ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores.
- Debido a su ubicación frente a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.

AVALUO RUPA-5-2-0064

17

- 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

- De acuerdo a la ficha, el predio en particular tiene un área total de 2.500,00 m², y el área requerida por la concesión es 32,05 m²
- Es un predio rural con de mediana extensión, de forma irregular y topografía plana, con frente y acceso directo a la vía Panamericana.

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	M ²	32,05	\$ 238.000,00	\$ 7.627.900,00
Subtotal Terreno				\$ 7.627.900,00
ANEXOS				
A1 Cerca paralela a la via no se valora	M	33,51	\$ 0,00	\$ 0,00
Subtotal Anexos				\$ 0,00
VALOR TOTAL				\$ 7.627.900,00

SON: SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS CON 00/100 M/CTE. (\$7.627.900,00)

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.

AVALUO RUPA-5-2-0064

18

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

ING: CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

RAA AVAL - No. 98383321

RAA AVAL - No. 12950353

AVALUO RUPA-5-2-0064

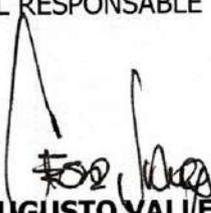
19

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.

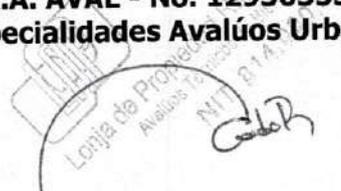
19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE



Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales – Maquinaria e
Infraestructura



ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. AVAL - No. 12950353
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Suelos de protección



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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-5-2-0064

20

Alvaro Hidalgo
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
ALVARO HIDALGO HIDALGO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12962125
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-5-2-0064

21

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico.

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

RUPA 5-2-0064

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.

RUPA 5-2-0064

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.

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

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

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

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

- **CONCEPTOS GENERALES.**

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

- I. **LUCRO CESANTE.** Dinero, ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses; bajo esta perspectiva podemos considerar al lucro cesante como los emolumentos que se pierden, cesan con ocasión del proyecto de modernización vial.

- II. **DAÑO EMERGENTE.** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa, el cual será determinado para cada caso en particular, dependiendo del grado de afectación. El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

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

NOTA 1: La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.

NOTA 2: El municipio de Pasto es el encargado de la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

NOTA 3: Como las matrículas de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica no se encuentran activas, no se contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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



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 5-2-0064

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$7.627.900,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$7.627.900,00
SON: SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS CON 00/100 M/CTE. (\$7.627.900,00)	

galdich
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

[Signature]
ING. LUIS ALBERTO MENESES M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

[Signature]
ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

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 adquirente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

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

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

6. Impuesto predial:

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

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%*
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%*
- 3o Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%*
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".*

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



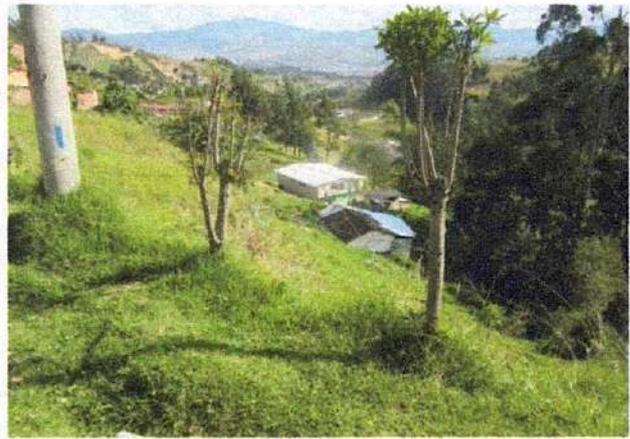
FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",
RUPA 5-2-0064
PROPIETARIO: MERCEDES DE LA CRUZ MASINSOY
MUNICIPIO DE PASTO**



VISTA DEL PREDIO SENTIDO IPIALES - PASTO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



FRENTE CON LA VIA PANAMERICANA



CERCA CON LECHEROS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 5-2-0064

1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 1302 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 30 de enero del 2.019

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

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

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

COMISIONADOS

CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
LUIS ALBERTO MENESES M.

La sesión fue presidida por el señor ALVARO HIDALGO HIDALGO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria el Ing. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El. Ing. Cesar Augusto Vallejo F. rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA 5-2-0064, denominado "JOYA", ubicado en la Vereda Botanilla – Municipio de Pasto - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA 5-2-0064	PASTO	520010001000000090196000000000 /240- 11666

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:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 5-2-0064

2

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	M ²	32,05	\$ 238.000,00	\$ 7.627.900,00
Subtotal Terreno				\$ 7.627.900,00
ANEXOS				
A1 Cerca paralela a la via no se valora	M	33,51	\$ 0,00	\$ 0,00
Subtotal Anexos				\$ 0,00
VALOR TOTAL				\$ 7.627.900,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$7.627.900,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$7.627.900,00
SON: SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS CON 00/100 M/CTE. (\$7.627.900,00)	

[Handwritten signature]
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 98383321 - AVAL
COMITÉ AVALUOS

[Handwritten signature]
ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. AVAL 12952438

[Handwritten signature]
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. No. AVAL 12960418

[Handwritten signature]
ING. LIVIO BOLAÑOS N.
R.A.A. No. AVAL 12961630

[Handwritten signature]
FRANCISCO ARTEGA CERON
R.A.A. No. AVAL 12970308