



CONCESIÓN  
**Rumichaca  
Pasto**



VIGILADO  
SuperTransporte

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

AVISO No. 280 de fecha dieciocho (18) de julio 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 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**

**HACE SABER**

Que el día dieciséis (16) de abril de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1337-19 dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE ARTURO BURBANO RIVERA**, para la la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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

facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

**OFICINA PRINCIPAL**

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



Rumichaca  
Pasto



DP-OFC-1337-19

San Juan de Pasto, 16 de abril de 2019.

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE ARTURO BURBANO RIVERA.**

Predio denominado "CALIFORNIA", "LOTE CALIFORNIA, Municipio de Pasto, Departamento Nariño" y/o "CALIFORNIA, Corregimiento o Vereda: Catambuquillo, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño", Vereda Catambuquillo, 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 "CALIFORNIA", "LOTE CALIFORNIA, Municipio de Pasto, Departamento: Nariño" y/o "CALIFORNIA, Corregimiento o Vereda: Catambuquillo, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño", ubicado en la Vereda Catambuquillo, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 520010001000000090098000000000 y Matricula Inmobiliaria número 340-157173 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, 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.

Página 6 de 4



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

Facebook.com/viauniondelsur  
@uniondelsur  
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  
Guano: 031 216476 - Pasto - Nariño - Colombia



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

Facebook.com/viauniondelsur  
@uniondelsur  
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

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 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 un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-5.2-0093, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **SESENTA Y SIETE COMA DIECISEIS METROS CUADRADOS (67,16 m<sup>2</sup>)**, así como las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alfilerada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas inicial K 35+071,63 D y Final K 35+103,79 D, de la Unidad Funcional N° 5.2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON DIECISEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$33.251.638,16)**, discriminado conforme el informe de avalúo RUPA-5.2-0093.

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, 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 respectivamente, de conformidad con lo reseñado en el informe de avalúo RUPA-5.2-0093.

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 1426 de Julio 24 de 1988, 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 veintiséis (26) de marzo 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 1682 de 2013, 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 1662 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, contenida en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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 1662 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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

igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se 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 MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS en el teléfono 3118169460, o al correo electrónico [mcisneros@uniondelsur.co](mailto:mcisneros@uniondelsur.co).

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





CONCESIÓN  
**Rumichaca  
Pasto**



CONCESIÓN  
**Rumichaca  
Pasto**



DP-DFC-1337-19

Agradecemos la atención que le brindem 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. Osorio  
Revisó: V. Sánchez  
Proyectó: D. Cárdenas



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

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



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

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

Que el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1337-19 de fecha dieciséis (16) de abril de 2019, dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE ARTURO BURBANO RIVERA**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1337-19 previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos aquellos herederos determinados e indeterminados del causante titular inscrito aludido, en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-1337-19 de fecha dieciséis (16) de abril de 2019 y publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co) y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra la Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIONARIA VIAL  
UNIÓN DEL SUR S.A.S., Y EN LA PÁGINA WEB**

EL dieciocho (18) de julio de 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO 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.

Aprobó: E. Obando.  
Revisó: V. Sarralde.  
Proyectó: C. Cisneros.



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

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



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

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

UNIDAD FUNCIONAL: 5.2

CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No.: RUPA-5.2-0093

ABSC. INICIAL: K 35+071.63

ABSC. FINAL: K 35+103.79

SECTOR O TRAMO: CATAMBUCO - PASTO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: JOSE ARTURO BURBANO RIVERA

CEDULA: 5.196.777

DIRECCION / EMAIL: S/I

DIRECCION DEL PREDIO: CALIFORNIA

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 32,16

VEREDA/BARRIO: CATAMBUQUILLO

MUNICIPIO: PASTO

DPTO: NARIÑO

Predio requerido para: MEJORAMIENTO / TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: Agrícola

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

ITEM	CANT	DENS	UN
Arbol de lecher	7	-	un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	TOTAL AREA CONSTRUIDA
1	A1: Cerca de alambre de púas a 5 hiladas con postes de madera cada 2,50 metros	17,45
2	A2: Portón de 2 cuerpos en carpintería metálica y ornamentos en hierro forjado de (3,00m x 2,20m), soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,20 de sección.	1
3	A3: Cerramiento con una altura de 2,20m en muro de ladrillo visto bajo, reja en carpintería metálica y hierro forjado con columnas de concreto reforzado cada 2,50m de 0,20 de sección.	9,88
4	A4: Zona dura en concreto espesor 0,10m	86,06
5	A5: Portón Portón de 2 cuerpos en carpintería metálica y ornamentos en hierro forjado de (4,10m x 2,20m), soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,25m de sección y 2,40m de altura	1
6	A6: Escaleras en concreto con 2 peldaños en total	1

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	TOTAL AREA CONSTRUIDA
1	A1: Cerca de alambre de púas a 5 hiladas con postes de madera cada 2,50 metros	17,45
2	A2: Portón de 2 cuerpos en carpintería metálica y ornamentos en hierro forjado de (3,00m x 2,20m), soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,20 de sección.	1
3	A3: Cerramiento con una altura de 2,20m en muro de ladrillo visto bajo, reja en carpintería metálica y hierro forjado con columnas de concreto reforzado cada 2,50m de 0,20 de sección.	9,88
4	A4: Zona dura en concreto espesor 0,10m	86,06
5	A5: Portón Portón de 2 cuerpos en carpintería metálica y ornamentos en hierro forjado de (4,10m x 2,20m), soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,25m de sección y 2,40m de altura	1
6	A6: Escaleras en concreto con 2 peldaños en total	1

FECHA DE ELABORACIÓN: Febrero, 2019

Elaboró: *[Firma]*

CHRISTIAN VILLOTA - A137682017-1085255702 CPNA

Revisó y Aprobó: *[Firma]*

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282458NRN

HMV CONSULTORIA S.A.S

ÁREA TOTAL TERRENO: 2.400,00 m<sup>2</sup>

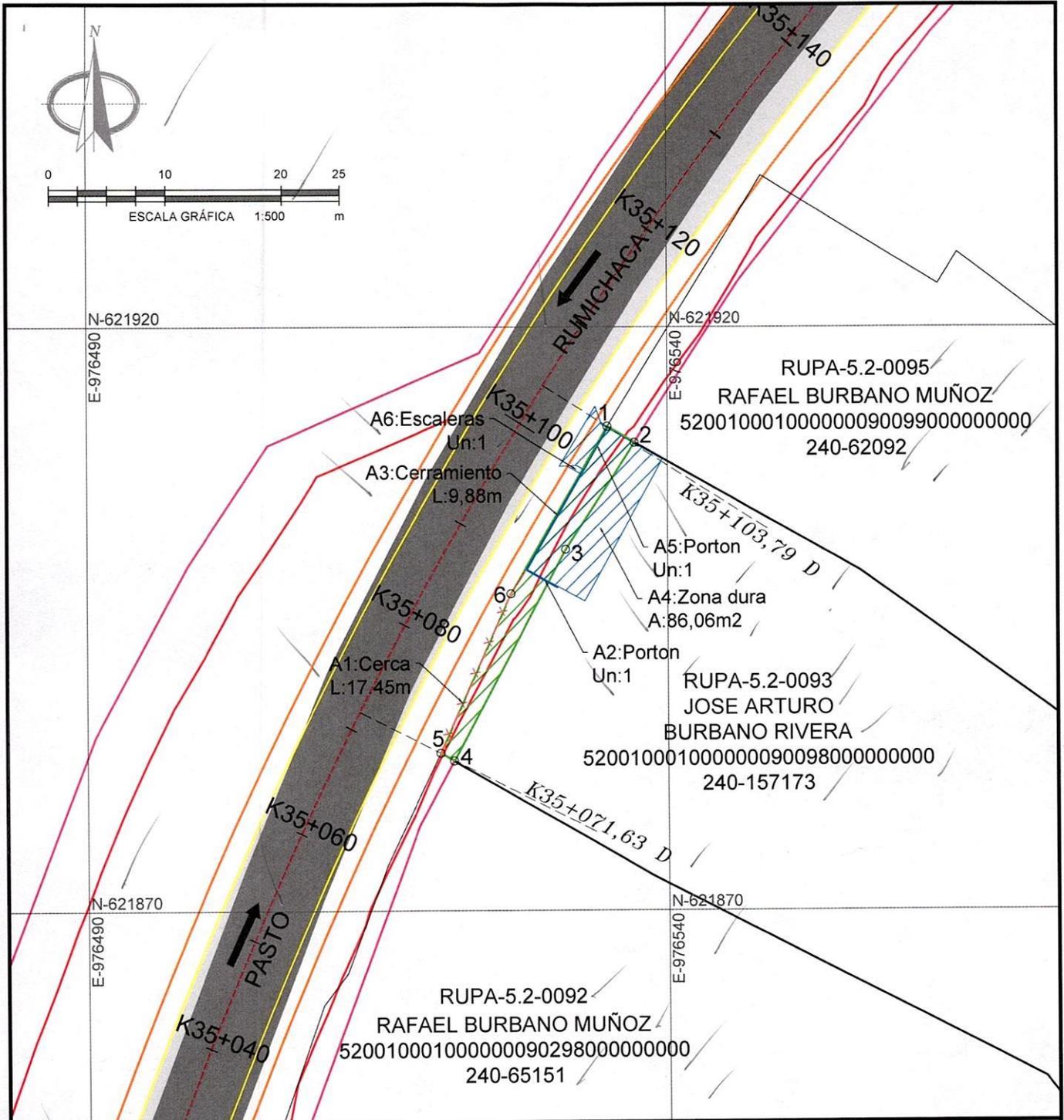
ÁREA REQUERIDA: 67,16 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>

ÁREA SOBRAANTE: 2.332,84 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL REQUERIDA: 67,16 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:



<b>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</b>		REVISIÓN: FEBRERO DE 2019		<b>CONVENCIONES</b>	
				CARRIL VÍA PROYECTADA:  LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA:  ÁREA REQUERIDA EJE DE VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA BERMA PROYECTADA:  ÁREA REMANENTE CALZADA VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CALZADA VÍA PROYECTADA:  ÁRBOL LÍNEA DE CHAFLANES:  CERCA CONSTRUCCIONES EXISTENTES:  LINDERO CUERPOS DE AGUA:  CULTIVOS	
DISEÑO Y CÁLCULO: 		PROPIETARIO: JOSE ARTURO BURBANO RIVERA		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 5.2	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: FEBRERO DE 2019		No. CATASTRAL: 520010001000000090098000000000	
ÁREA REQUERIDA: 67,16 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 2.400,00 m <sup>2</sup>	ÁREA CONST.: 0,00 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup>	ESCALA: 1:500	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: PASTO-NARIÑO
				FICHA GRÁFICA No.: RUPA-5.2-0093	
				NOMBRE ARCHIVO: RUPA-5.2-0093.dwg	

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 5.2-0093** ✓  
**RADICACION AVALUO No. 2019-03-26- 1310** ✓  
**SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR** ✓  
**DIRECCION: CALIFORNIA** ✓  
**VEREDA: CATAMBUQUILLO** ✓  
**MUNICIPIO: PASTO** ✓  
**DEPARTAMENTO: NARIÑO** ✓  
**PROPIETARIO: JOSE ARTURO BURBANO RIVERA** ✓

**SAN JUAN DE PASTO, MARZO DEL 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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



## TABLA DE CONTENIDO

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

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



## LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ 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: 05 / 03 / 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  
Catambuquillo ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE  
California ✓
- 1.9. /ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA ✓  
ABSCISA INICIAL: K 35+071,63 ✓  
ABSCISA FINAL: K 35+103,79 ✓  
MARGEN: Derecha ✓  
LONGITUD EFECTIVA: 32,16 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE ✓  
Agrícola ✓



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

AVALUO RUPA-5-2-0093

2

### 1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015-2027, documento aprobado mediante acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, el predio se clasifica de la siguiente manera:

**USO DE SUELO RURAL1:** CORREDORES ECOLÓGICOS

**USO PRINCIPAL:** PRESERVACIÓN

**USO COMPATIBLE:** USOS DE PROTECCIÓN SOSTENIBLE

**USOS PROHIBIDOS:**

SECCION	DIVISIÓN	DESCRIPCIÓN
B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
D	35	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
F	41-43	Construcción
G	45-47	Comercio al por mayor a 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, científica 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 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

**SECTOR:** RURAL

**USO DE SUELO RURAL2:** PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL; ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL, CORREDORES ECOLÓGICOS QUE CORRESPONDEN A CORREDORES ECOLÓGICOS HÍDRICOS – ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO, ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO ALTO.

**USO PRINCIPAL:** PRESERVACIÓN

**USO COMPATIBLE:** PRODUCCIÓN SOSTENIBLE - RESTAURACIÓN

**USOS PROHIBIDOS:**

SECCION	DIVISIÓN	DESCRIPCIÓN
B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
O	35	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado

AVALUO RUPA-5-2-0093

3

**SECTOR:** RURAL

**USO DE SUELO RURAL2:** PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL; ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL, CORREDORES ECOLÓGICOS QUE CORRESPONDEN A CORREDORES ECOLÓGICOS HÍDRICOS – ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO, ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO ALTO.

**USO PRINCIPAL:** PRESERVACIÓN

**USO COMPATIBLE:** PRODUCCIÓN SOSTENIBLE - RESTAURACIÓN

**USOS PROHIBIDOS:**

**En la documentación suministrada del POT de Pasto, y sus anexos no se definen usos prohibidos para (Áreas en condición de Riesgo Alto).**

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 520010001000000090098000000000 ✓

Área de Terreno: 4.514,00 m<sup>2</sup> ✓

Áreas de Construcción: 127,00 m<sup>2</sup> ✓

Avalúo Catastral: \$ 50.973.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO ✓

18 de marzo de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO ✓

26 de marzo de 2019

**2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:**

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Concepto Técnico de Usos de Suelo.
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro Fotográfico.

**3. INFORMACION JURIDICA**

3.1. PROPIETARIO

José Arturo Burbano Rivera.



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-5-2-0093

4

- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN  
Escritura Pública No. 481, del 27 de octubre de 1969, de la Notaría Única de Jamundí.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA  
240-157173.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS  
Ninguna.

#### 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR  
La vereda Catambuquillo se ubica al Sur de la cabecera urbana del municipio de Pasto y se delimita de la siguiente manera:
- NORTE: Vereda Botanilla.  
SUR: Vereda La Merced.  
ORIENTE: Vereda Botana.  
OCCIDENTE: Vereda La Merced.
- 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 comercial y grandes zonas de bosque protector.
- 4.3. TOPOGRAFÍA  
El sector se caracteriza por presentar un relieve ondulado a inclinado con pendientes entre los rangos del 8 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**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

AVALUO RUPA-5-2-0093

5

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.

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 franco 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 (AMa, AMAb, AMAc), Vitric Haplustands (AMBa, AMBb, AMBc) y Ultic Haplustalfs (AMCb, AMCc) de relieve plano a moderadamente inclinado, con pendientes 0-3, 37 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.



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-5-2-0093

7

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 y la telefonía se realiza a través de celular.

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES

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.



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-5-2-0093

8

### 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 con No. predial 520010001000000900980000000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de Pasto (N), posee las siguientes condiciones:

**USO DE SUELO RURAL1:** CORREDORES ECOLÓGICOS ✓  
**USO PRINCIPAL:** PRESERVACIÓN ✓  
**USO COMPATIBLE:** USOS DE PROTECCIÓN SOSTENIBLE ✓  
**USOS PROHIBIDOS:**

SECCION	DIVISIÓN	DESCRIPCIÓN
B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
D	35	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
F	41-43	Construcción
G	45-47	Comercio al por mayor a 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, científica 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 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



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-5-2-0093

9

**SECTOR:** RURAL

**USO DE SUELO RURAL2:** PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL; ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL, CORREDORES ECOLÓGICOS QUE CORRESPONDEN A CORREDORES ECOLÓGICOS HÍDRICOS – ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO, ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO ALTO.

**USO PRINCIPAL:** PRESERVACIÓN

**USO COMPATIBLE:** PRODUCCIÓN SOSTENIBLE - RESTAURACIÓN

**USOS PROHIBIDOS:**

**En la documentación suministrada del POT de Pasto, y sus anexos no se definen usos prohibidos para (Áreas en condición de Riesgo Alto).**

### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

#### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado al sur del municipio de Pasto; iniciando en la abscisa K35+071,63, y terminando con la abscisa K35+103,79, sobre la vía Panamericana, margen derecha, sector Catambuco - Pasto.

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

Área total del terreno: 2.400,00 m<sup>2</sup>

Área requerida: 67,16 m<sup>2</sup>

Área remanente: 0,00 m<sup>2</sup>

Área sobrante: 2.332,84 m<sup>2</sup>

Área total requerida: 67,16 m<sup>2</sup>

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

#### 6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 481 del 27 de octubre de 1969 de la Notaría Única de Jamundí, y son:



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-5-2-0093

10

POR LA CABECERA, con propiedad de Tomás Velasco Daste, carretera del Sur de por el medio; Por EL PIE, el lote que fue de Rufina Laos, hoy de Tulio Rojas, antes línea de mojones, hoy el río "Chapal" al medio; POR EL COSTADO DERECHO, con lote que fue de Manuel Burbano, hoy de Pastor Burbano, línea de mojones de por medio, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con el lote de Pedro Burbano, línea de mojones al medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha predial RUPA-5-2-0093 y son los siguientes:

- Norte:** En longitud de 2,72 m con Rafael Burbano Muñoz (1-2).
- Sur:** En longitud de 1,34 m con Rafael Burbano Muñoz (4-5).
- Oriente:** En longitud de 31,49 m con José Arturo Burbano Rivera (2-4).
- Occidente:** En longitud de 31,52 m con Carretera Panamericana (5-1).

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 posibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto, energía eléctrica, telefonía móvil y recolección de basuras. (Actualmente Activos).

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7%	Agrícola	Corredores Ecológicos y Áreas de Condición de Riesgo Alto

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No Aplica.

AVALUO RUPA-5-2-0093

11

### 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Item	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1 CERCA	De alambre de púas a 5 hiladas con postes de madera cada 2,50 mt	17,45	M	8	Cerca paralela a la vía no se valora
A2 PORTÓN	De dos cuerpos en carpintería metálica y ornamentos en hierro forjado de (3,00m x 2,20m), soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,20 de sección.	1	UN	5	Bueno a Regular
A3 CERRAMIENTO	Con una altura de 2,20m en muro de ladrillo visto bajo, reja en carpintería metálica y hierro forjado + columnas de concreto reforzado cada 2,50 mt de 0,20 de sección.	9,88	M	5	Bueno a Regular
A4 ZONA DURA	En concreto E=0,10 mt.	86,06	M2	5	Bueno a Regular
A5 PORTON	De 2 cuerpos en carpintería metálica y ornamentos en hierro forjado de (4,10m x 2,20 m), soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,25 m de sección y 2,40m de altura	1	UN	5	Bueno a Regular
A6 ESCALERAS	En concreto de 2 peldaños en total	1	UN	5	Bueno a Regular

### 6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Item	Descripción	Cantidad	Unidad
Árbol de Lechero	Buen estado fitosanitario	7	Und

### 7. METODOS VALUATORIOS

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



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-5-2-0093

12

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

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

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

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

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

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

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.



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-5-2-0093

13

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia. En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien. Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

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

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

### **CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES**

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

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

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

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

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

- 1 - Durante la etapa de levante o desarrollo se avalúan por el costo de inversión.
- 2 - Durante la etapa de producción se avalúan por RENTABILIDAD.
- 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



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-5-2-0093

14

$$C = \text{Costo de Producción} \quad \text{V.A.}$$

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

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.

### 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:



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-5-2-0093

15

### 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	TÉLFONO o FUENTE
2A	LOTE	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto - Catambuco	\$ 210.000.000,00	714,00	-	Kilometro 3 salida al sur - Parcelacion con otes independientes con uso residencial. Lotes entre 470m2 y 720 m2 Todos los servicios publicos y urbanismo completo, vias pavimentadas.	Particular	3155041260
3	LOTE	K9 Frente Bavaria vía	\$ 190.000.000,00	812,00	-	Frente y acceso directo sobre la vía Panamericana, vía hehicular pavimentada en concreto asfáltico. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Protección de los Recursos Naturales y Ambientales; Corredores Ecologicos Hidricos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3165212910 - 3174363464
14	LOTE	C 1 3-465	\$ 350.000.000,00	1.279,00	-	Acceso por vía vehicular, Se ubica cercano de la Panamericana, por vía vehicular afirmda. 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	3225286572-3135257121
29	LOTE	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11 - Sector Botanilla	\$ 450.000.000,00	1.803,00	-	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	3173210857



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-5-2-0093

16

### 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	TÉLEFONO FUENTE
2A	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto Catambuco	\$ 210.000.000,00	15%	\$ 178.500.000,00	714,00	\$ 250.000,00	0	\$ 0	Kilometro 3 salida al sur - Parcelacion con otes independientes con uso residencial. Lotes entre 470m2 y 720 m2 Todos los servicios publicos y urbanismo completo, vias pavimentadas.	Particular	3155041260
3	K9 Frente Bavaria vía	\$ 190.000.000,00	3%	\$ 184.300.000,00	812,00	\$ 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 Hídricos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3165212910 - 3174363464
14	C 1 3-465	\$ 350.000.000,00	15%	\$ 297.500.000,00	1.279,00	\$ 232.603,60	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 OLX	3225286572- 3135257121
29	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11 - Sector Botanilla	\$ 450.000.000,00	3%	\$ 436.500.000,00	1.803,00	\$ 242.096,51	0	\$ 0	Acceso directo por vía vehicular - lote medianero - topografía levemente inclinada - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	LETRERO EN CAMPO	3173210857

### 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-5-2-0093

17

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 1 3-465	\$ 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 arroja 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 m<sup>2</sup>.

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.

### 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

#### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

No Aplica.

#### 11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No Aplica.

### 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

#### 12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Pasto se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

AVALUO RUPA-5-2-0093

18

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 CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPREDIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
<b>Anexos</b>									
A1 Cerca	8	20	40,00%	0	0,00%	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
A2 Porton	5	50	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.765.435,55	\$ 232.115,94	\$ 1.533.319,61	\$ 1.533.320,00
A3 Cerramiento	5	70	7,14%	2,5	11,61%	\$ 407.463,99	\$ 47.321,39	\$ 360.142,60	\$ 360.143,00
A4 Zona Dura	5	70	7,14%	2,5	11,61%	\$ 134.038,69	\$ 15.566,77	\$ 118.471,92	\$ 118.472,00
A5 Porton	5	50	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.963.125,07	\$ 258.107,76	\$ 1.705.017,31	\$ 1.705.017,00
A6 Escaleras	5	50	10,00%	2,5	13,15%	\$ 149.343,45	\$ 19.635,38	\$ 129.708,07	\$ 129.708,00

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

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

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES			ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Planta de Lechero	7	Und	Producción	Tipo B	\$ 20.800,00	\$ 145.600,00
						\$ 145.600,00

### 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 del municipio de Pasto en la Vereda Catambuquillo, 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,



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-5-2-0093

19

donde se mezclan la vivienda con actividades agrícolas y pecuarias como la ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores.

- El sector se encuentra cerca al casco urbano de botanilla y Catambuco por lo que se observa también uso industrial y comercial.
- Debido a su ubicación frente a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- 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 2.400,00 m<sup>2</sup>, y el área requerida por la concesión es 67,16 m<sup>2</sup>.
- Es un predio rural, de forma irregular y topografía plana, con frente sobre la vía Panamericana.
- El uso principal de predio según el POT es rural, Corredores Ecológicos, Ronda Hídrica Y Áreas De Condición De Riesgo Alto.
- El A1 Cerca no se liquida en el presente informe por encontrarse paralelo a la vía.

### 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:



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-5-2-0093

20

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	M <sup>2</sup>	67,16	\$ 238.000,00	\$ 15.984.080,00
Subtotal Terreno				\$ 15.984.080,00
<b>ANEXOS</b>				
A1 Cerca	MI	17,45	\$ 0,00	\$ 0,00
A2 Porton 1	Un	1,00	\$ 1.533.320,00	\$ 1.533.320,00
A3 Cerramiento	MI	9,88	\$ 360.143,00	\$ 3.558.212,84
A4 Zona dura	M <sup>2</sup>	86,06	\$ 118.472,00	\$ 10.195.700,32
A5 Porton 2	Un	1,00	\$ 1.705.017,00	\$ 1.705.017,00
A6 Escaleras	Un	1,00	\$ 129.708,00	\$ 129.708,00
Subtotal Anexos				\$ 17.121.958,16
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
Especies Vegetales	Glb	1,00	\$ 145.600,00	\$ 145.600,00
Subtotal Especies Vegetales				\$ 145.600,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 33.251.638,16</b>

**SON: TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 16/100 PESOS M/CTE. (\$33.251.638,16)**

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.

AVALUO RUPA-5-2-0093

21

- 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:   
ARQUITECTA MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA  
LUIS ALBERTO MENESES M.

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR  
RAA AVAL - No. 59813831   
RAA AVAL - No. 12950353

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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

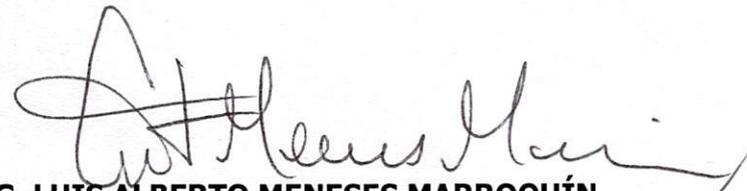


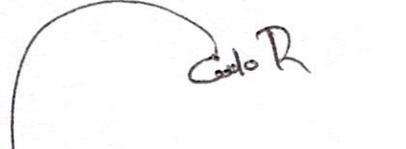
AVALUO RUPA-5-2-0093

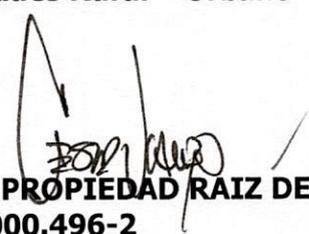
22

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

  
**ARQUITECTA MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL- 59813831**  
**Especialidad Avalúos Urbanos**

  
**ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12950353**  
**Especialidades Rural – Urbano – Recursos Naturales y Suelos de**  
**Protección**

  
**ZOO. ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12960418**  
**Especialidades Rural – Urbano**

  
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**  
**NIT. 814.000.496-2**  
**Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales – Maquinaria e**  
**Infraestructura**  
**RAA No. 98383321 - AVAL**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-5-2-0093

23

**20. ANEXOS**

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

RUPA 5-2-0093

## **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



RUPA 5-2-0093

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

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

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

### **INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**

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

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

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

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

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

### **CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.**

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

RUPA 5-2-0093

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.

RUPA 5-2-0093

**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)	\$ -
<b>AVALUO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ -</b>

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

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

**NOTA 3: El municipio de Pasto, no contempla costos de desconexión y cancelación del servicio de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica.**

**CALCULO DE LUCRO CESANTE**

No se aportaron documentos o anexos a contemplar.

**VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$0,00**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

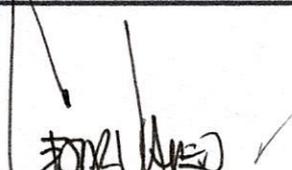
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo  
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

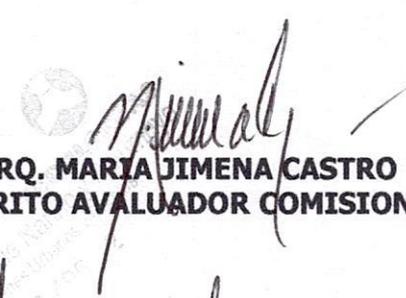


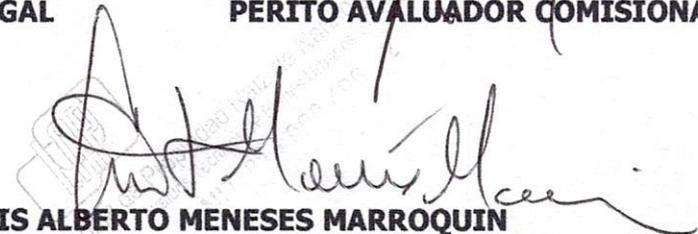
5

RUPA 5-2-0093

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$33.251.638,16
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$33.251.638,16</b>
<b>SON: TREINTA Y TRES MILLONES, DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 16/100 PESOS M/CTE. (\$33.251.638,16)</b>	

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

  
**ARQ. MARIA JIMENA CASTRO**  
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

  
**ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN**  
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.

  
**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



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

RUPA 5-2-0093

### **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

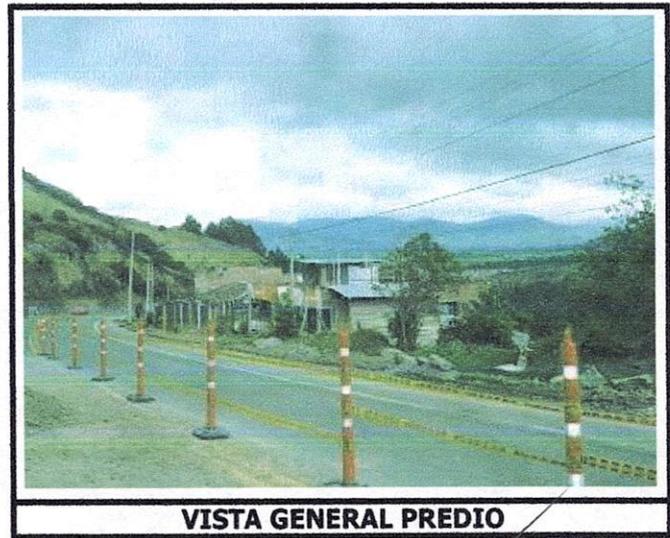
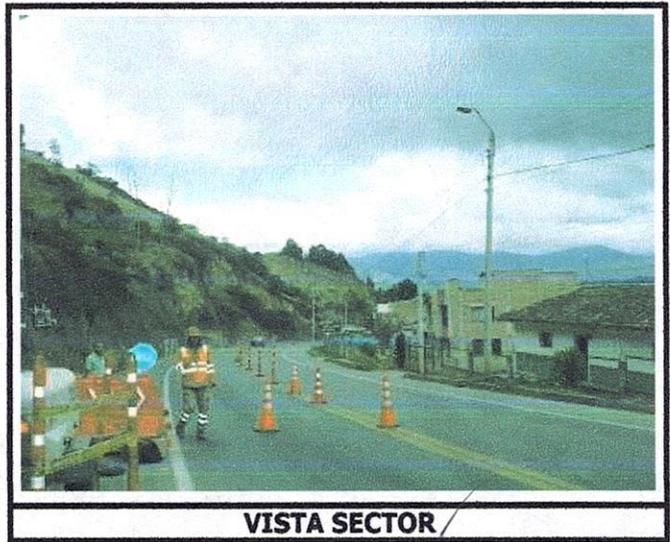
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo  
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



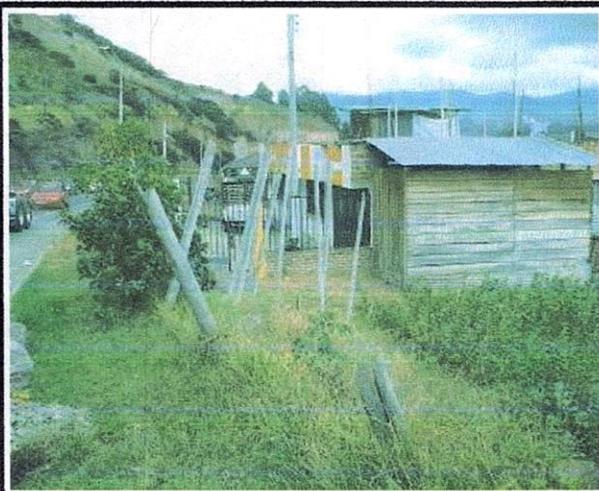
**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

# ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
RUPA 5-2-0093  
PROPIETARIO: JOSE ARTURO BURBANO RIVERA  
MUNICIPIO DE PASTO**



**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
RUPA 5-2-0093  
PROPIETARIO: JOSE ARTURO BURBANO RIVERA  
MUNICIPIO DE PASTO**



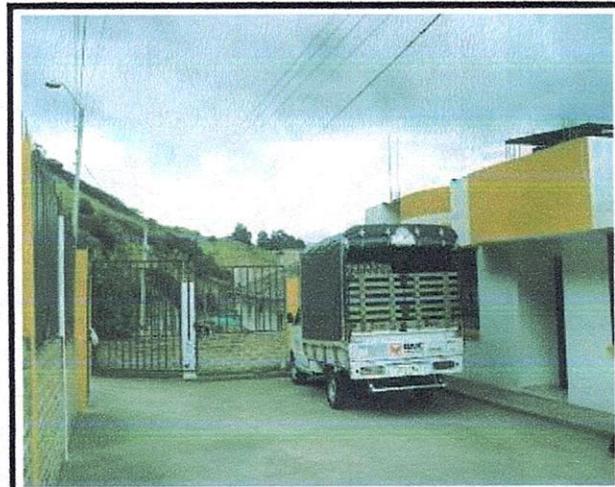
**A1 CERCA**



**A2 PORTON**

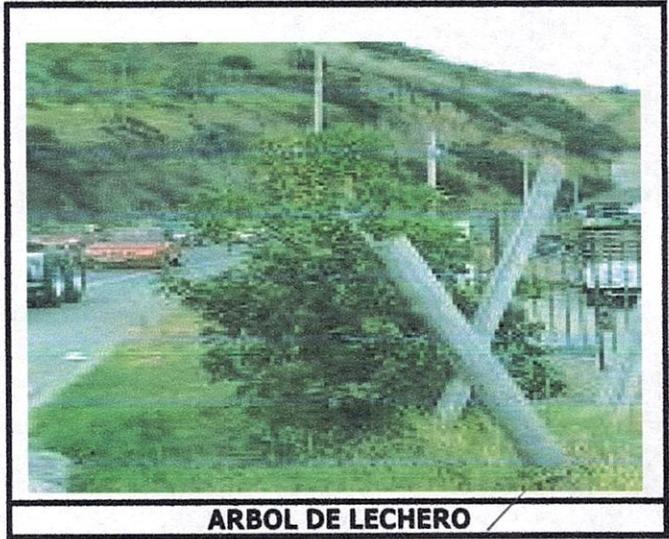
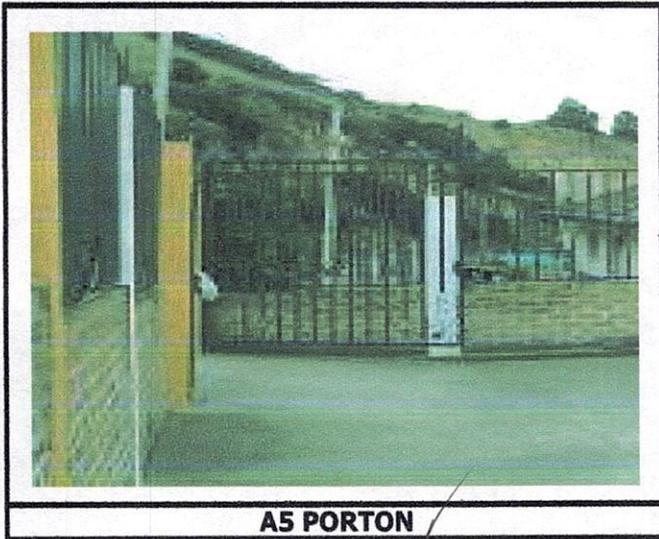


**A3 CERRAMIENTO**



**A4 ZONA DURA**

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
RUPA 5-2-0093  
PROPIETARIO: JOSE ARTURO BURBANO RIVERA  
MUNICIPIO DE PASTO**



**ANEXO 2 - PORTON 1 - RUPA-5-2-0093**

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/PARCIAL	VR/TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1.1	Localizacion y Replanteo	m2	0,90	\$ 3.028,00	\$ 2.725,20	
1.2	Descapote Manual	m2	0,90	\$ 2.939,00	\$ 2.645,10	
1.3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	0,18	\$ 20.500,00	\$ 3.690,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 9.060,30</b>
<b>2</b>	<b>CONCRETOS</b>					
2.1	Concreto de Limpieza	M3	0,13	\$ 414.525,00	\$ 53.888,25	
2.2	Zapatas en Concreto 3,000 PSI 0,8x0,8	UND	2,00	\$ 154.040,00	\$ 308.080,00	
2.3	Columnetas en Concreto 0,20 3,000 PSI	ML	6,00	\$ 48.000,00	\$ 288.000,00	
2.4	Acero de Refuerzo	KG	25,00	\$ 3.500,00	\$ 87.500,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 737.468,25</b>
<b>3</b>	<b>REPELLOS</b>					
3.1	Pañete Afinado fillos	m2	1,80	\$ 18.915,00	\$ 34.047,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 34.047,00</b>
<b>4</b>	<b>ESTUCO Y PINTURA</b>					
4.1	Vinilo tipo 1	M2	1,80	\$ 9.200,00	\$ 16.560,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 16.560,00</b>
<b>5</b>	<b>CARPINTERIA METALICA</b>					
5.1	Puerta en tubo cuadrado de 1"x1"	M2	6,60	\$ 91.600,00	\$ 604.560,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 604.560,00</b>
	<b>COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 1.401.695,55</b>
	A.U.I. 25%					<b>\$ 350.423,89</b>
	UTILIDAD 5%					<b>\$ 70.084,78</b>
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					<b>\$ 13.316,11</b>
	<b>COSTO TOTAL</b>					<b>\$ 1.765.435,55</b>
<b>VALOR UND CONSTRUCCION</b>						<b>\$ 1.765.435,55</b>

ANEXO 3 - CERRAMIENTO - RUPA-5-2-0093						
ITEM	DESCRIPCION	UN	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/PARCIAL	VR/TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1.1	Localizacion y Replanteo	m2	2,47	\$ 3.028,00	\$ 7.479,16	
1.2	Descapote Manual	m2	2,47	\$ 2.939,00	\$ 7.259,33	
1.3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	0,49	\$ 20.500,00	\$ 10.045,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 24.783,49</b>
<b>2</b>	<b>CONCRETOS</b>					
2.1	Concreto de Limpieza	m3	0,29	\$ 21.000,00	\$ 6.090,00	
2.2	Viguetas de Cimentacion 0,2 de seccion	m2	1,97	\$ 65.000,00	\$ 128.050,00	
2.3	Columnetas en Concreto 0,2 de seccion	ML	22,50	\$ 48.000,00	\$ 1.080.000,00	
2.4	Acero de Refuerzo	KG	95,00	\$ 3.500,00	\$ 332.500,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 1.546.640,00</b>
<b>3</b>	<b>MAMAPOSTERIA</b>					
3.1	Muro en ladrillo común visto	M2	10,00	\$ 49.300,00	\$ 493.000,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 493.000,00</b>
<b>4</b>	<b>REPELLOS</b>					
4.1	Pañete Afinado filos	m2	9,00	\$ 18.915,00	\$ 170.235,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 170.235,00</b>
<b>5</b>	<b>ESTUCO Y PINTURA</b>					
5.1	Vinilo tipo 1	M2	9,00	\$ 9.200,00	\$ 82.800,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 82.800,00</b>
<b>6</b>	<b>CARPINTERIA METALICA</b>					
6.1	Reja en tubo cuadrado de 1"x1"	M2	9,50	\$ 91.600,00	\$ 870.200,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 870.200,00</b>
<b>7</b>	<b>ASEO</b>					
7.1	Aseo General	M2	2,47	\$ 3.500,00	\$ 8.645,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 8.645,00</b>
	COSTO DIRECTO					<b>\$ 3.196.303,49</b>
	A.U.I. 25%					<b>\$ 799.075,87</b>
	UTILIDAD 5%					<b>\$ 159.815,17</b>
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					<b>\$ 30.364,88</b>
	<b>COSTO TOTAL</b>					<b>\$ 4.025.744,25</b>
	<b>VALOR ML CONSTRUCCION</b>					<b>\$ 407.463,99</b>

ANEXO 4 - ZONA DURA - RUPA-5-2-0093						
ITEM	DESCRIPCION	UN	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/PARCIAL	VR/TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1.1	Localizacion y Replanteo	m2	86,06	\$ 3.028,00	\$ 260.589,68	
1.2	Descapote Manual	m2	86,06	\$ 2.939,00	\$ 252.930,34	
1.3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	25,00	\$ 20.500,00	\$ 512.500,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 1.026.020,02</b>
<b>2</b>	<b>PISOS</b>					
2.1	Base recebo compactado E=0,10	M2	86,06	\$ 37.000,00	\$ 3.184.220,00	
2.2	Placa de contrapiso E= 0,10 mt	M2	86,06	\$ 54.000,00	\$ 4.647.240,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 7.831.460,00</b>
<b>3</b>	<b>ASEO</b>					
3.1	Aseo General	M2	86,06	\$ 3.500,00	\$ 301.210,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 301.210,00</b>
	COSTO DIRECTO					<b>\$ 9.158.690,02</b>
	A.U.I. 25%					<b>\$ 2.289.672,51</b>
	UTILIDAD 5%					<b>\$ 457.934,50</b>
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					<b>\$ 87.007,56</b>
	<b>COSTO TOTAL</b>					<b>\$ 11.535.370,08</b>
	<b>VALOR M2 CONSTRUCCION</b>					<b>\$ 134.038,69</b>

ANEXO 5 - PORTON 2 - RUPA-5-2-0093						
ITEM	DESCRIPCION	UN	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/PARCIAL	VR/TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1.1	Localizacion y Replanteo	m2	1,84	\$ 3.028,00	\$ 5.571,52	
1.2	Descapote Manual	m2	1,84	\$ 2.939,00	\$ 5.407,76	
1.3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	0,36	\$ 20.500,00	\$ 7.380,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 18.359,28</b>
<b>2</b>	<b>CONCRETOS</b>					
2.1	Concreto de Limpieza	m3	0,20	\$ 414.525,00	\$ 82.905,00	
2.2	Zapatas en Concreto 3,000 PSI 0,8x0,8	UND	2,00	\$ 154.040,00	\$ 308.080,00	
2.3	Columnetas en Concreto 0,25 a 0,30 mt 3,000 PSI	ML	4,80	\$ 48.000,00	\$ 230.400,00	
2.4	Acero de Refuerzo	KG	15,00	\$ 3.500,00	\$ 52.500,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 673.885,00</b>
<b>3</b>	<b>REPELLOS</b>					
3.1	Pañete Afinado filos	m2	1,20	\$ 18.915,00	\$ 22.698,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 22.698,00</b>
<b>4</b>	<b>ESTUCO Y PINTURA</b>					
4.1	Vinilo tipo 1	M2	1,20	\$ 9.200,00	\$ 11.040,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 11.040,00</b>
<b>5</b>	<b>CARPINTERIA METALICA</b>					
5.1	Puerta en tubo cuadrado de 1"x1"	M2	9,02	\$ 91.600,00	\$ 826.232,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 826.232,00</b>
<b>6</b>	<b>ASEO</b>					
6.1	Aseo General	M2	1,84	\$ 3.500,00	\$ 6.440,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 6.440,00</b>
	<b>COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 1.558.654,28</b>
	A,U,I, 25%					<b>\$ 389.663,57</b>
	UTILIDAD 5%					<b>\$ 77.932,71</b>
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					<b>\$ 14.807,22</b>
	<b>COSTO TOTAL</b>					<b>\$ 1.963.125,07</b>
	<b>VALOR UND CONSTRUCCION</b>					<b>\$ 1.963.125,07</b>

ANEXO 6 - ESCALERAS - RUPA-5-2-0093						
ITEM	DESCRIPCION	UN	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/PARCIAL	VR/TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1.1	Descapote Manual	M2	0,80	\$ 3.028,00	\$ 2.422,40	
1.2	Localizacion y Replanteo	M2	0,80	\$ 2.939,00	\$ 2.351,20	
1.3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	0,40	\$ 20.500,00	\$ 8.200,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 12.973,60</b>
<b>2</b>	<b>PISOS</b>					
2.1	Base recebo compactado E=0,12	M2	0,40	\$ 37.000,00	\$ 14.800,00	
2.2	Escaleras en Concreto	Peldaño	2,00	\$ 44.000,00	\$ 88.000,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 102.800,00</b>
<b>3</b>	<b>ASEO</b>					
3.1	Aseo General	M2	0,80	\$ 3.500,00	\$ 2.800,00	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 2.800,00</b>
	<b>COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 118.573,60</b>
	A,U,I, 25%					<b>\$ 29.643,40</b>
	UTILIDAD 5%					<b>\$ 5.928,68</b>
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					<b>\$ 1.126,45</b>
	<b>COSTO TOTAL</b>					<b>\$ 149.343,45</b>
	<b>VALOR UN CONSTRUCCION</b>					<b>\$ 149.343,45</b>





Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 5-2-0093

### COMITE CORPORATIVO ACTA No. 1310 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 22 de marzo del 2.019

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

#### ASISTENTES

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

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

CARGO  
DIRECTOR EJECUTIVO

#### COMISIONADOS

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO  
LUIS ALBERTO MENESES.

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 Néstor 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 Arq. Luis Alberto Meneses y La Arq. Jimena Castro, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA 5-2-0093, predio denominado "California", ubicado en la Vereda Catambuquillo – Municipio de Pasto - Nariño.

No	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA 5-2-0093	Pasto	520010001000000090098000000000/ 240-157173/

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:

*JD*

RUPA 5-2-0093

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	M <sup>2</sup>	67,16	\$ 238.000,00	\$ 15.984.080,00
Subtotal Terreno				<b>\$ 15.984.080,00</b>
<b>ANEXOS</b>				
A1 Cerca	MI	17,45	\$ 0,00	\$ 0,00
A2 Porton 1	Un	1,00	\$ 1.533.320,00	\$ 1.533.320,00
A3 Cerramiento	MI	9,88	\$ 360.143,00	\$ 3.558.212,84
A4 Zona dura	M <sup>2</sup>	86,06	\$ 118.472,00	\$ 10.195.700,32
A5 Porton 2	Un	1,00	\$ 1.705.017,00	\$ 1.705.017,00
A6 Escaleras	Un	1,00	\$ 129.708,00	\$ 129.708,00
Subtotal Anexos				<b>\$ 17.121.958,16</b>
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
Especies Vegetales	Glb	1,00	\$ 145.600,00	\$ 145.600,00
Subtota Especies Vegetales				<b>\$ 145.600,00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 33.251.638,16</b>

<b>AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO</b>	
AVALUO DEL PREDIO	\$33.251.638,16
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$33.251.638,16</b>
<b>SON: TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 16/100 PESOS M/CTE. (\$33.251.638,16)</b>	

*Miranda*  
**ARQUITECTA MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. No. 59813831 - AVAL**

*Luis Alberto Meneses Marroquin*  
**ARQ. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN**  
**AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. No. 12950353- AVAL**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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

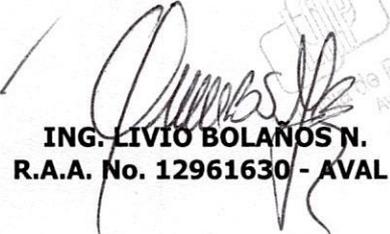


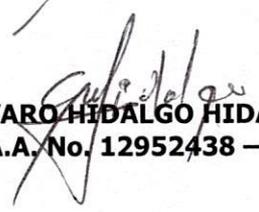
RUPA 5-2-0093

**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

  
**ALVARO HIDALGO HIDALGO**  
R.A.A. No. 12952438 - AVAL

Pasto (Nariño) 1 de Febrero de 2019

Señor:

**BURBANO RIVERA JOSE ARTURO**

Dirección del Predio: CALIFORNIA

MUNICIPIO DE PASTO

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 15-2015 "Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor - Rumichaca -Pasto, de acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás apéndices del Contrato". (RUPA\_5-2-0093)

**ASUNTO:** Solicitud entrega de soportes por concepto de daño emergente y lucro cesante.

Respetado Señor,

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

Para efectos de valorar los elementos de daño emergente (*notariado y registro, desmonte y embalaje de bienes muebles, almacenamiento provisional etc.*) y lucro cesante (*perdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble*) que deben ser objeto de avalúo, en los procesos de adquisición predial el beneficiario de la eventual indemnización y/o compensación, deberá entregar a la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, la documentación necesaria, en aras que la entidad evaluadora lo considere dentro del avalúo comercial corporativo a practicar, para lo cual se concede de conformidad con la legislación vigente un término de diez (10) días, para realizar la entrega, después de recibir la presente comunicación.

Los documentos solicitados hacen referencia, entre otros:

**Si usted(es) como propietario(s) tiene(n) contrato(s) en el predio "tales como arrendamiento o aparcería...", por favor aportar los siguientes documentos:**

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

1. Fotocopia de los contratos tales como "arrendamiento o aparcería...", con toda la información necesaria, que cumpla con la normatividad vigente y fotocopia de la



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

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

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

Unión del Sur

cédula del arrendatario correspondiente.

2. Fotocopia del RUT actualizado del (los) propietario(s) del inmueble (**Si lo tiene**).

**Si está obligado a Declarar Renta:**

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

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

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

**Actividades formales:**

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

**Actividades informales:**

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

**Si está obligado a Declarar Renta:**



RP-900-19

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

Cualquier inquietud será atendida en nuestras dependencias ubicadas en el municipio de Pasto en la Carrera 24 N° 20-58, Centro de negocios Cristo Rey. Oficina 515.  
Cel: 3188278953

Cordialmente,

**Esteban J. Obando**  
Director Predial CVUS

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

x. Luis Antonio Muñoz  
cc 98.380.625  
Cel: 3184891514.  
3173087464.

Proyectó: S. Méndez.  
Revisó: L. Arévalo.



 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>			<b>Código:</b> GCSP-F-132
	<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>Versión:</b> 001
	<b>FORMATO</b>	REGISTRO DE VISITAS – UNIDADES SOCIALES TRASLADADAS		<b>Fecha:</b> 13/04/2018

**PROYECTO DE CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO  
 CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.  
 CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015**

**REGISTRO DE VISITAS**

Fecha: 11 / 02 / 2019

Lugar: Km 5 Vía al Sur.

Nombre visitado: Rosa Edith Muñoz.

Objetivo de la visita: Hacer entrega de oficio de resolución 898.

Aspectos tratados: Se realiza las explicaciones correspondientes para la entrega de documentación que pueda permitir la identificación para cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante y Daño Emergente.

Conclusiones: Por solicitud de la Sra. Rosa Edith Muñoz esposa del propietario fallecido, recibe documento el Sr. Luis Antonio Muñoz, aclarando q' ya no puede firmar. Se hace entrega de comunicado RP-900-19. Manifiestan no contar con los requerimientos que se refieren en la resolución 898.

<b>Profesional social concesionario:</b>	<b>Persona visitada:</b>
Nombre: KENNETH NATHALY DIAZ ORTEGA	Nombre: Luis Antonio Muñoz
Firma: <i>Nathaly Diaz Ortega</i>	Firma: <i>Antonio Muñoz</i>
Cedula: 27.436.336 Sandoná (N)	Cedula: 94.380.625

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

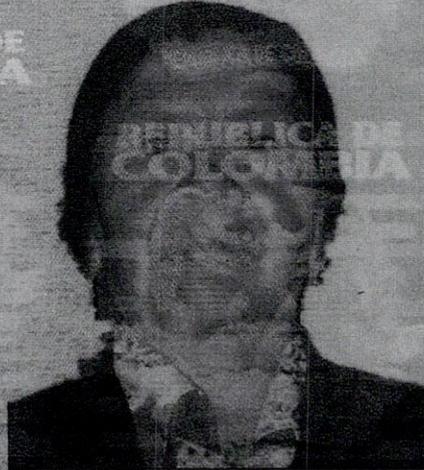
NUMERO **27.079.954**  
**MUÑOZ De BURBANO**

APELLIDOS  
**ROSA EDITH**

NOMBRES

*Rosa Edith Muñoz*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **30-DIC-1946**  
**PASTO**  
**(NARIÑO)**

LUGAR DE NACIMIENTO  
**1.55**

ESTATURA

**O+**

G.S. RH

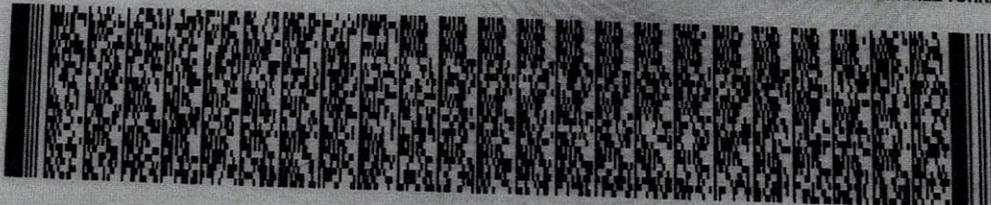
**F**

SEXO

**13-NOV-1972 PASTO**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-2300100-00066102-F-0027079954-20080906

0003044675A 1

6820003160

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **98.380.625**

**MUÑOZ GUACAS**

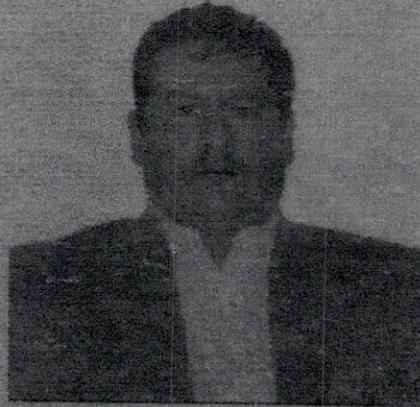
APELLIDOS

**LUIS ANTONIO**

NOMBRES

*Luis Antonio Muñoz*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **28-ABR-1969**

**PASTO**  
(NARIÑO)  
LUGAR DE NACIMIENTO

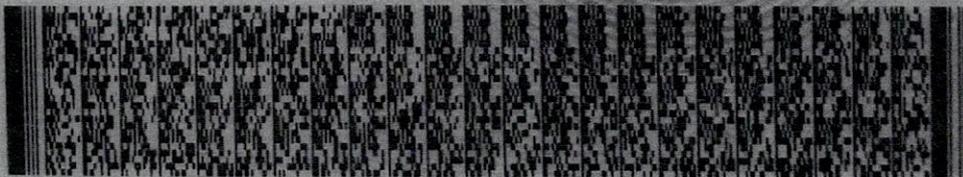
**1.66**  
ESTATURA

**B+**  
G.S. RH

**M**  
SEXO

**11-DIC-1989 PASTO**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-2300100-00136318-M-0098380625-20081212

0007992330A 2

6820012944