CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR | CONCESIÓN Rumichaca Pasto

VIGILADO SuperTransporte

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

AVISO No. 199 de fecha 05 de marzo 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 (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

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

HACE SABER

Que el día catorce (14) de diciembre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0966-01-18** dirigido a los señores **ALINA UNIGARRO DE GUERRERA, JOSE FIDENCIO UNIGARRO GUARANGUAY, EMMA OLIVA UNIGARRO DE LOPEZ, PARMENIDES UNIGARRO GURANGUAY, TOBIAS UNIGARRO GUARANGUAY FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA MARIA, FLORINDA GUARANGUAY ESPAÑA** para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:

CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca Pasto

VIGILADO
SuperTransporte

UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca Pasto

DP-OFC-0966-01-18

San Juan de Pasto, 14 diciembre de 2018

Señores:
ALINA UNIGARRO DE GUERRERA (Titular inscrito en falsa tradición)
JOSE FIDENCIO UNIGARRO GUARANGUAY(Titular inscrito en falsa tradición)
EMMA OLIVA UNIGARRO DE LOPEZ (Titular inscrito en falsa tradición)
PARMENIDES UNIGARRO GURANGUAY (Titular inscrito en falsa tradición)
TOBIAS UNIGARRO GUARANGUAY (Titular inscrito en falsa tradición)
FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA (Titular inscrito en falsa tradición)
MARIA FLORINDA GUARANGUAY ESPAÑA (Titular inscrito en falsa tradición)
Predio denominado "OSPINA PEREZ" (según Catastro), "OREJUELA" (según F.M.I), Lote de terreno rural, parte integrante del fundo "OREJUELA" ubicado en la Sección Ospina Pérez, Municipio de Contadero.
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 "OSPINA PEREZ" (según Catastro), "OREJUELA" (según F.M.I), Lote de terreno rural, parte integrante del fundo "OREJUELA" ubicado en la Sección Ospina Pérez, Municipio de Contadero, identificado con Cédula Catastral No. 522100000000000803930000000000, Matricula Inmobiliaria número 244-4180, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.**

Cordial saludo,

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

Que 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

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

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

DP-OFC-0966-01-18

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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-2-0017**, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (3.463,76 M²)**, junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **K 26+261,37 I-D** y Final **K 26+308,17 I-D**, de la Unidad Funcional No. 2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON CUARENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($45.007.362,40)**, discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-2-0017**

De conformidad con la normatividad colombiana vigente, adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha veintiuno (21) de noviembre del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa

UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto

de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

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

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

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

Teniendo en cuenta el artículo 21 de la ley 1682 de 2013 y la Circular 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del predio objeto de la presente oferta se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICIÓN a partir de la venta de derechos y acciones que pudieren corresponder por el mencionado predio, razón por la cual se hace necesario invocar la figura de saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social en relación con el inmueble objeto de oferta formal de compra, así las cosas se dirige la presente a los últimos titulares inscritos como falsos tradentes en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a la Abogada del Área Jurídico Predial **ALEJANDRA DIAZ GRAJALES** en el teléfono 3235762868, o al correo electrónico dadiaz@uniondelsur.co

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

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

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

DP-OFC-0966-01-18

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: C. Benitez
Proyectó: A. Diaz

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

VIGILADO SuperTransporte

Que mediante Aviso No. 170 de fecha 19 de Febrero de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0966-01-18 de fecha catorce (14) de diciembre de 2018, dirigido a los señores **ALINA UNIGARRO DE GUERRERA, JOSE FIDENCIO UNIGARRO GUARANGUAY, EMMA OLIVA UNIGARRO DE LOPEZ, PARMENIDES UNIGARRO GURANGUAY, TOBIAS UNIGARRO GUARANGUAY FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA MARIA, FLORINDA GUARANGUAY ESPAÑA,** para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0966-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 *"Gestión Predial"* del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0966-01-18 de fecha catorce (14) de diciembre de 2018 y a publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B 12 Sur 137 San José 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 05 de marzo de 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M

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

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

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

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	**UNIDAD FUNCIONAL**	2
CONTRATO No.:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-2-0017	**SECTOR O TRAMO**	CONTADERO - ILES
ABSC. INICIAL	K 26+261,37		
ABSC. FINAL	K 26+308,17	**MARGEN**	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	46,80

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		
FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA Y OTROS	**CEDULA**	87.340.012 Y OTROS
	DIRECCION / EMAIL.	S/I
	DIRECCION DEL PREDIO	OSPINA PEREZ
	MATRICULA INMOBILIARIA	244-4180
	CEDULA CATASTRAL	52210-00000000000803900000000

VEREDA/BARRIO:	OSPINA PEREZ	**CLASIFICACION DEL SUELO**	Rural	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	CONTADERO			**NORTE**	100,47	Francisco Javier Benavides Pantoja y otros (1-10)
DPTO:	NARIÑO	**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**	Agricola	**SUR**	0,00	Lindero Puntual (14)
				ORIENTE	75.90	Heidy Yael Rosales Rozales y otros 10-14)
Predio requerido para:	Obra	**TOPOGRAFIA**	8-25% Ondulada	**OCCIDENTE**	98.47	River Orlando Burbano Coral/Rosa Adelina Guapucal de Quengual y otros / Camino al Medio (14-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	DENS	UN
Cultivo de Pasto Ray Grass	3.463,76	-	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No se presenta construcciones en el área requerida.		

TOTAL AREA CONSTRUIDA

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
A1	Cerca viva con árboles de (Chilca, Colla, Encino, Carrizo)	174,37	m

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

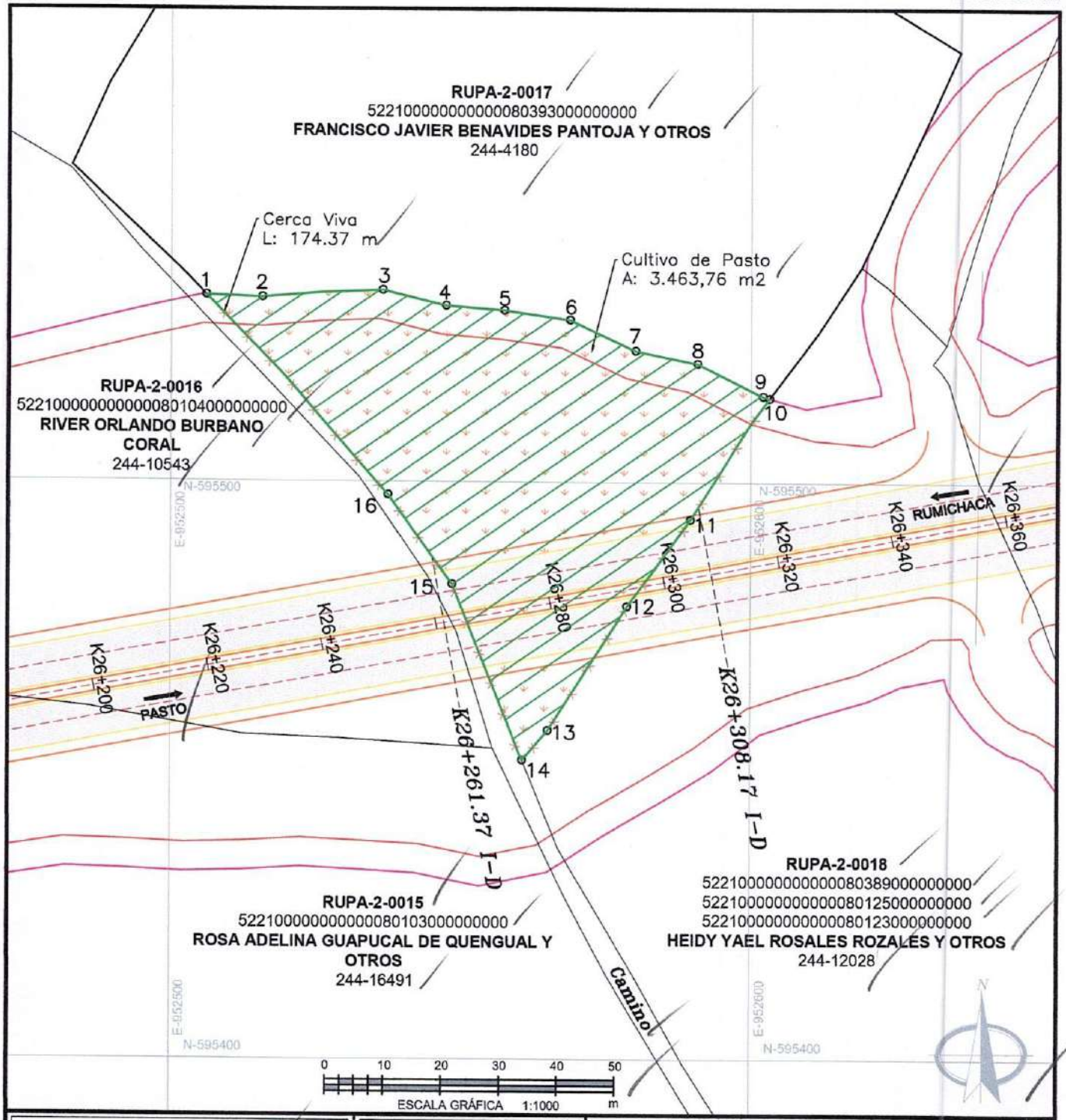
AREA TOTAL TERRENO	18.000,00	m^2
AREA REQUERIDA	3.463,76	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	14.536,24	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	3.463,76	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO DE 2018

Elaboró:
ADRIANA ERASO BENAVIDES T.P. A14022013-1085266659
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

Revisó y Aprobó:
JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282198NRN
HMV CONSULTORIA S.A.S



PROYECTO RUMICHACA-PASTO	REVISION: JUNIO DE 2018
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH	PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
3.463,76 M2	18.000,00 M2	0,00 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.: JUNIO DE 2018	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 2	No. CATASTRAL: 522100000000000080393000000000	
ESCALA: 1:1000	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CONTADERO - NARIÑO	FICHA GRAFICA No.: RUPA-2-0017	NOMBRE ARCHIVO: RUPA-2-0017.dwg

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	595532.10	952506.01	
2	595531.78	952515.65	9.65
3	595533.12	952536.37	20.77
4	595530.44	952547.34	11.29
5	595529.63	952557.43	10.11
6	595528.03	952568.77	11.46
7	595522.74	952580.08	12.49
8	595520.51	952590.73	10.88
9	595514.87	952602.07	12.66
10	595514.57	952603.18	1.15
11	595493.53	952589.61	25.04
12	595478.45	952578.67	18.63
13	595456.89	952565.08	25.48
14	595451.75	952560.73	6.74
15	595482.17	952548.51	32.78
16	595497.66	952537.40	19.07
1	595532.10	952506.01	46.60
ÁREA REQUERIDA (m2): 3.463,76			

PROYECTO RUMICHACA-PASTO

REVISION: JUNIO DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONCESIONARIA UNION DEL SUR

CONCESIONARIA Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
3.463,76 M2	18.000,00 M2	0,00 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.: JUNIO DE 2018

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 2

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CONTADERO - NARIÑO

No. CATASTRAL: 52210000000000080393000000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-2-0017

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-2-0017.dwg

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-2-0017
RADICACION AVALUO No. 2018-10-29 – 0855
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: OSPINA PEREZ
VEREDA: OSPINA PEREZ
MUNICIPIO: CONTADERO
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA Y OTROS

SAN JUAN DE PASTO, NOVIEMBRE DEL 2018

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

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

TABLA DE CONTENIDO

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

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 29 / 10 / 2018.

1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural ✓

1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo

1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.

1.5. DEPARTAMENTO
Nariño ✓

1.6. MUNICIPIO
Contadero ✓

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Ospina Pérez ✓

1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Ospina Pérez ✓

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA

AREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: K 26+261,37 ✓
ABSCISA FINAL: K 26+308,17 ✓
MARGEN: Izquierda - Derecha ✓
LONGITUD EFECTIVA: 46,80 metros ✓

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agrícola ✓

1.11. USO POR NORMA

Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio del Contadero, predio ubicado en la vereda Ospina Pérez, sector rural del municipio del Contadero, posee las siguientes condiciones:

De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO V.**

De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, LA UNIDAD DE MANEJO V. ✓ considera los siguientes usos:

- **USO PRINCIPAL:** Agroforestería, mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios AGRICOLA II. ✓
- **USO COMPLEMENTARIO:** Protección de nacimientos, riberas de Ríos y microcuencas, Pastos de Corte. ✓
- **USO RESTRINGIDO:** Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Agricultura intensiva mecanizada, Pastoreo, Asentamientos Humanos. ✓
- **USO PROHIBIDO:** Agricultura con mecanización, sobrepastoreo. ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 52210000000000080393000000000
Área de Terreno: 2 Ha 0,00 m^2
Área de Construida: 0,00 m^2
Avalúo Catastral: $ 1.669.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO
Noviembre 01 de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
Noviembre 21 de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur
- Escritura Pública No. 571 del 27 de agosto de 1984 de la Notaría Segunda de Ipiales.
- Certificado de tradición y libertad No 244-4180
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-2-0017
- Certificación de norma de Usos de Suelos
- Certificado Catastral Nacional

- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIOS
Francisco Javier Benavides Pantoja y Otros ✓

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 571 del 27 de agosto de 1984 de la Notaría Segunda del Círculo de Ipiales y Otras. ✓

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
244-4180 ✓

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Ospina Pérez se ubica en la zona rural, al norte del Municipio del Contadero y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Vereda Alto del Rey
SUR: Vereda La Josefina
ORIENTE: Vereda San José de Quisnamues
OCCIDENTE: Vereda San Andrés

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la producción agrícola, ganadera y explotación de pequeñas especies (cerdos, aves, cuyes). En cuanto a la explotación agrícola predomina el cultivo de maíz, arveja, papa, frijol y en la parte pecuaria está la ganadería enfocada a la producción de leche.

4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve ondulado que comprende zonas con pendientes entre los rangos del 8 y 25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 16° C
PRECIPITACION: 1.225 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2400 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Pachic Melanudands Símbolos: ALDd, ALDe

Esta unidad se encuentra localizada en los municipios de Túquerres, Yacuanquer, Pasto, Ilés, Ospina, Contadero, Aldana, Pupiales, Sapuyes, Güaitarilla, Guachucal, Cumbal y Cuaspud, en los corregimientos de Quiñones, Cuatro Esquinas, Tutacha, Santander de Valencia, Jenoy, Santo Domingo, Ospina Pérez, Pueblo Viejo, Chiles, Cauperal, San Isidro, Uribe, Bolívar y José Manuel Hernández entre otros; en alturas entre los 2000 y 3100 metros sobre el nivel del mar, en clima frío húmedo y muy húmedo, con temperaturas de 12 a 18°C y precipitaciones de 1000 a 4000 mm anuales. La unidad corresponde a las lomas de la altiplanicie de relieves fuertemente ondulados y fuertemente quebrados, con pendientes entre 12 y 50%, medias y largas, rectilíneas y disección moderada.

Las cenizas volcánicas sobre tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, han originado suelos muy profundos y moderadamente profundos, limitados por capa cementada, bien drenados, de textura francosa gruesa sobre arenosa y fertilidad moderada y baja.

La vegetación natural está constituida por especies como espina negra, borrachero, abrojo, jundi, zarcillo, chilca, guanto, encenillo, espino, mora, mayo y amarillo.
Los suelos de esta unidad en su mayor parte están dedicados a agricultura intensiva con cultivos de papa, trigo, cebada, maíz, ollucos, ocas, hortalizas y algunos sectores con pastos manejados y naturales.

Integran la unidad en un 40% los suelos Pachic Melanudands, en un 30% los suelos Typic Hapludands, un 10% por los suelos Acrudoxic Placudands, un 10% por los suelos Humic Dystrudepts y un10% por los suelos Histic Humaquepts. Presentan fases por pendientes delimitadas en las siguientes unidades:

ALDd: Fase, fuertemente inclinada.
ALDe: Fase, ligeramente escarpada.

La unidad cartográfica ALDd corresponde a la subclase IIIt3 por capacidad de uso y la unidad ALDe a la subclase VIts3 por capacidad de uso.

Suelos Pachic Melanudands (perfil Ns-23)

Estos suelos ocupan la posición de ladera de las lomas, dentro del paisaje de altiplanicie; son muy profundos, bien drenados, de buena permeabilidad y retención de humedad; se han desarrollado de cenizas volcánicas, que cubren tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

El perfil de suelo es de tipo A-B-C. El horizonte A, tiene más de 100 cm de espesor, color negro, textura franco arenosa y estructura granular, media y fina, fuerte. El horizonte B presenta color pardo amarillento, textura franco arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil; que yace sobre un C de color amarillo pardusco y textura franco arenosa.

Químicamente son suelos de reacción fuertemente ácida con alta capacidad catiónica de cambio, altos contenidos de carbono orgánico, baja saturación de bases, bajos contenidos de calcio, magnesio y sodio, medianos en potasio, alta retención de fosfatos y fertilidad moderada.
Los principales limitantes para el uso y manejo son las fuertes pendientes, la susceptibilidad a la erosión y las heladas ocasionales.

Suelos Typic Hapludands (perfil Ns-38)
Estos suelos se presentan en los hombros de las lomas, dentro del paisaje de la altiplanicie. Son muy profundos, bien drenados y de textura francosa gruesa. Son suelos desarrollados sobre rocas volcánicas: tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.
El perfil modal presenta una secuencia de horizontes de tipo A-C. El horizonte A, de 80 cm de espesor, está conformado por varios horizontes de color pardo amarillento oscuro y pardo grisáceo muy oscuro, texturas franco arenosas y estructura en bloques subangulares, media, fuerte. El horizonte C, tiene color pardo amarillento oscuro con manchas de color negro y capas de arena.

Son suelos de reacción fuerte a moderadamente ácida, de mediana capacidad catiónica de cambio, altos contenidos de carbono orgánico, baja saturación de bases, bajos contenidos de calcio, magnesio y fósforo, medianos contenidos de potasio en superficie y moderada fertilidad.

Las pendientes fuertes y la susceptibilidad a la erosión, son los principales limitantes para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Acrudoxic Placudands (perfil NR-12)
Estos suelos constituyen una inclusión dentro de la unidad, generalmente se localizan en las cimas de las lomas. Son suelos desarrollados sobre depósitos de ceniza y arena volcánica, son bien drenados, de grupo textural francoso grueso y moderadamente profundos, limitados por una capa cementada; donde se ha desarrollado un horizonte superficial A, de textura franco arenosa; posteriormente

un Bw, de color pardo oliva y textura franco arenosa; que yace sobre un horizonte B cementado (Bsm) formado por acumulación de hierro y materia orgánica, de color negro rojizo.

Se caracterizan por ser muy fuerte a fuertemente ácidos, de alta capacidad catiónica de cambio, baja saturación de bases, moderada saturación de aluminio, bajos contenidos de calcio, potasio y fósforo, medianos contenidos de magnesio en superficie y fertilidad baja.

7.2.2.3 Subclase III t3

Ocupa la posición de mesas, lomas, coladas de lava y abanicos de clima frío húmedo y muy húmedo.

La integran los suelos Humic Udivitrands, Typic Udivitrands (ALAc) , Pachic Melanudands, Pachic Fulvudands (ALBc), Acrudoxic Melanudands, Acrudoxic Hapludands (MLAc), Pachic Melanudands, Typic Hapludands (ALDd), Aquic Eutrudepts, Humic Udivitrands y (PLAc), de relieve moderado y fuertemente inclinado, con pendientes 7-25%, muy profundos y moderadamente profundos, bien drenados, de texturas variables, muy fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad alta, moderada y baja, alto contenido de materia orgánica y algunos suelos con moderado contenido de aluminio activo.

Las pendientes inclinadas y la susceptibilidad a la erosión son los principales limitantes para el uso y manejo de las tierras; en adición se presentan limitaciones ligeras por la moderada saturación de aluminio en algunos suelos y las heladas ocasionales.

Estas tierras se encuentran actualmente en cultivos mixtos como papa, trigo, cebada, maíz, ollucos, ocas, hortalizas y algunos sectores con pastos introducidos y naturales para ganadería extensiva y semiintensiva.

Son recomendados para cultivos como papa, hortalizas, cebollas, haba, arveja, curuba, mora y pastos introducidos como kikuyo, rye-grass, orejuela para ganadería semiintensiva.

En estas tierras es necesario implementar algunas prácticas de manejo como sembrar en sentido transversal a la pendiente, en surcos, combinación de cultivos limpios con semipermanentes, aplicación de fertilizantes compuestos, control de plagas, malezas y enfermedades, rotación de potreros, introducir especies de pastos mejorados y evitar el sobrepastoreo.

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, los acueductos son propios o de tipo veredal, para evacuación de aguas servidas se utilizan pozos sépticos y en algunos casos se desagua en forma indebida a quebradas cercanas. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

La vereda Ospina Pérez cuenta con la escuela y Polideportivo. Los servicios básicos de salud, la asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal del Contadero. ✓

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza por carretera vehicular destapada y afirmada 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, de igual forma es realizado a través del transporte informal de mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre el municipio del Contadero y la ciudad de Pasto, realizado por las empresas: Ciudad San Juan de Pasto y Transandona. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente. ✓

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio del Contadero y analizando el predio identificado con los códigos prediales 52210000000000080393000000000, ubicado en la vereda Ospina Pérez, sector rural del municipio del Contadero, posee las siguientes condiciones:

De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO V.** ✓
De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, LA UNIDAD DE MANEJO V. considera los siguientes usos:

- **USO PRINCIPAL:** Agroforestería, mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios AGRICOLA II. ✓

- **USO COMPLEMENTARIO:** Protección de nacimientos, riberas de Ríos y microcuencas, Pastos de Corte.
- **USO RESTRINGIDO:** Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Agricultura intensiva mecanizada, Pastoreo, Asentamientos Humanos.
- **USO PROHIBIDO:** Agricultura con mecanización, sobrepastoreo.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Ospina Pérez; iniciando en la abscisa K26+261,37 y terminando con la abscisa K26+308,17 margen izquierda-derecha, Sector Contadero - Iles.

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

Área total del terreno: 18.000,00 m²
Área requerida: 3.463,76 m²
Área remanente: 0,00 m²
Área sobrante: 14.536,24 m²
Área Total requerida: 3.463,76 m²

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Escritura Pública No. 571 del 27 de agosto de 1984 de la Notaría Segunda del Círculo de Ipiales y son:

ORIENTE, con propiedades de Arquímedes Yamá, mojones conocidos al medio; NORTE, con propiedad de Tránsito Cuasanchir y Félix Burgos, callejón de entrada por medio; OCCIDENTE, con propiedades de Carlos Guaranguay y Manuel Morán, agua al medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial No. RUPA-2-0017 y son:

AREA REQUERIDA
Norte: En longitud de 100,47 m con Francisco Javier Benavides Pantoja y Otros (1-10)
Sur: En longitud de 0,00 m Lindero Puntual (14)
Oriente: En longitud de 75,90 m con Heidy Yael Rosales Rozales y Otros (10-14)

Occidente: En longitud de 98,47 m con River Orlando Burbano Coral / Rosa Adelina Guapucal de Quengual y Otros / Camino al medio (14-1).

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es un carreteable interveredal en regular estado que a su vez conecta con la cabecera municipal y la Vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto veredal, luz eléctrica y pozo séptico, Actualmente no activos.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25%	Agrícola	Agroforestería, mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios AGRICOLA II.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1	Cerca viva (Chilca, Colla, Encino, Carrizo)	174,37	m	10	No se deprecia

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
Cultivo de Pasto Ray Grass	Buen estado fitosanitario	3.463,76	m^2

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

ARTÍCULO 9º.- CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.
La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

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

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

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

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

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia. En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para avaluar un cultivo permanente se deben considerar tres períodos o ciclos vegetativos, a saber:
DESARROLLO: desde la siembra hasta el inicio de la producción.
PRODUCCIÓN: Ciclo productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.
DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

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

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

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

Dónde:
VA = Valor Árbol
T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo
V = Valor Actual Promedio por Kilo
C = Costo de Producción
D = Demérito (depreciación) % = $(D = \frac{V.A.}{V.U} \; E.C.)$

V.A.= Vida actual
V.U. = Vida útil
E.C. = Estado de conservación o fitosanitario (se debe calcular con las tablas propuestas – Fitto y Corvini).

CLASE 1: Corresponde a cultivos o plantaciones nuevas, tecnificadas y en perfecto estado fitosanitario, con riego permanente, suelos fértiles y adecuados técnicamente.
CLASE 2: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad media, con adecuaciones en suelos y riego artificial.
CLASE 3: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad adulta (más de la mitad de vida productiva), con riego y adecuaciones.
CLASE 4: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad avanzada (al final del ciclo productivo), en decadencia.

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento espontaneo, se ha implementado un anexo técnico especial, donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los estudios valuatorios que se elaboran, pero que considerando lo voluminoso de las investigaciones, no se incorporan en su totalidad, si no las especies que sean requeridas, en cada caso. Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones adelantadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontaneo, considerando que no es posible determinar su valor por costos de reposición o de renta, para la adopción de los valores finales se ha consultado con los usos medicinales, de sombrío u ornato, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicados en estudios anteriores, que forman parte de los costos históricos de esas especies.

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 5 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO Ha	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	Lote	ALDEA DE MARIA	$ 80.000.000,00	0,70	N.A.	Usos colinas bajas	Luis Chávez	315 225 1187
11	Finca	SAN FRANCISCO - ALDEA DE MARIA	$ 280.000.000,00	4,00	N.A	Usos colinas bajas(NO VENDE)	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890
12	Finca	ALDEA DE MARIA	$ 150.000.000,00	2,00	N.A	Usos colinas bajas	Janeth Cuasanchir	318649 6148
13	Finca	ALDEA DE MARIA	$ 220.000.000,00	3,00	N.A	Usos colinas bajas	Libardo Cuasanchir	321 8529642
13A	Finca	SAN FRANCISCO	$ 500.000.000,00	4,00	N.A	Usos colinas bajas	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	USOS	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	ALDEA DE MARIA	$ 80.000.000	0%	$ 80.000.000	0,70	$ 114.285.714,29	N.A.	$ 0	Colinas bajas pendientes suaves covertura vegetal de áreas agricolas heterogéneas de clima frio con uso agropecuario	Transacción hace 3 meses finca ondulada	Luis Chávez	315 225 1187
13A	SAN FRANCISCO	$ 500 000 000	2%	$ 490.000.000	4,00	$ 122.500.000,00	N.A.	$ 0	Colinas bajas pendientes suaves covertura vegetal de áreas agricolas heterogéneas de clima frio con uso agropecuario	Finca Ondulada	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

Como apoyo al proceso valuatorio, para la estimación del valor del terreno, se realizó la investigación directa realizada con los profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario; a los que se expusieron las características particulares del predio objeto de avalúo; que a saber son:

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo Agrícola II
2. El predio se ubica cercano a camino público.
3. El predio presenta un área similar a la de los lotes tipo del sector.

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Alvaro Hidalgo	12952438 - AVAL	3166203499	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 12.000,00
Fabricio Paredes	98399733 - AVAL	3147944110	Perito Bancolombia	$ 12.000,00
Luis Meneses	12950353 - AVAL	317 7454347	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 11.500,00
José Luis Montero	87452354 - AVAL	312 2851493	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 11.500,00
Luis Eduardo Burbano	12983012 - AVAL	3105228701	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 11.600,00
PROMEDIO				**$ 11.720,00**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 258,84
COEFICIENTE DE VARIACiÓN				2,21%
LIMITE SUPERIOR				$ 11.978,84
LIMITE INFERIOR				$ 11.461,16

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
10	Aldea de María	$ 114.285.714,29
13A	San Francisco	$ 122.500.000,00
PROMEDIO		**$ 118.392.857,15**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 5.808.377,13
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,91%
LIMITE SUPERIOR		$ 124.201.234,27
LIMITE INFERIOR		$ 112.584.480,02

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arrojo que el más probable valor del metro cuadrado por aproximación al Promedio del área valorada es de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/TE ($118.393.000,00)** por hectárea, equivalentes a **ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($11.850,00)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.
No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:
No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)
No Aplica.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
A1 Cerca Viva	10	0	0,00%	1,5	0,00%	$ 12.271,50	$ 0,00	$ 12.271,50	$ 12.272,00

13.CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Cultivo de Pasto	3463,76	m²	Produccion	Tipo A	$ 526,00	$ 1.821.937,76
						$ 1.821.937,76

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del municipio del Contadero en la Vereda Ospina Pérez, muy cercana a la vía intermunicipal entre El Contadero e Iles.
- Es un predio rural, donde se mezclan la vivienda con actividades agrícolas y pecuarias como la ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y los servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos se encuentran relativamente cerca de la cabecera municipal del Contadero.
- 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:

- La explotación actual del predio es pecuaria, se encuentra con pastos mejorados (Ray Grass) para el mantenimiento de ganado de leche.
- El predio tiene topografía ondulada cerca de la Escuela de Ospina Pérez.
- Las ofertas depuradas en el sector son compatibles con la del uso del suelo en donde se encuentra el predio objeto de avalúo
- El predio se encuentra muy cerca del Contadero e Ipiales, principales centros de consumo y mercadeo.

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:

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO				
Área Requerida	m2	3.463,76	11.850,00	41.045.556,00
Sub total terreno				**41.045.556,00**
ANEXOS				
Cerca viva	m	174,37	12.272,00	2.139.868,64
Subtotal Anexos				**2.139.868,64**
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales	Global	1,00	1.821.937,76	**1.821.937,76**
VALOR TOTAL				**45.007.362,40**

SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS CON 40/100 M/CTE. ($45.007.362,40)

Nota: Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan ésta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:
ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
R.A.A. No. AVAL- 30707606

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

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

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A No. AVAL-30707606
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales

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

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.000.496-2

FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales – Maquinaria e Infraestructura
DIRECTOR EJECUTIVO

20. ANEXOS

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

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

- **CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS**.

Bajo los parámetros establecidos en la normatividad colombiana vigente referente al cálculo del daño emergente y lucro cesante en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación en proyectos de infraestructura, a cargo de la Agencia Nacional de Infraestructura, se presentan las siguientes consideraciones:

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El avaluador encargado de fijar los valores deberá:

i) Visitar el inmueble objeto de adquisición, con el propósito de cotejar la información entregada en el encargo valuatorio, para lo cual el concesionario previamente debe solicitar al beneficiario, la documentación pertinente para efectos de determinar los valores a compensar y/o indemnizar.

ii) Verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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

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

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

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

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

- **CONCEPTOS GENERALES.**

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

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

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

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

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

NOTA 1: La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.
NOTA 2: El municipio del Contadero es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
NOTA 3: Como las matrículas de acueducto y alcantarillado no se encuentran activas, no se contemplan costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= $00.000, oo

JP

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$45.007.362,40
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	**$45.007.362,40**
SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS CON 40/100 M/CTE. ($45.007.362,40)	

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

Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL

ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avaluó catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición La entidad adquiriente 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 Avaluó, 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 ele 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%".

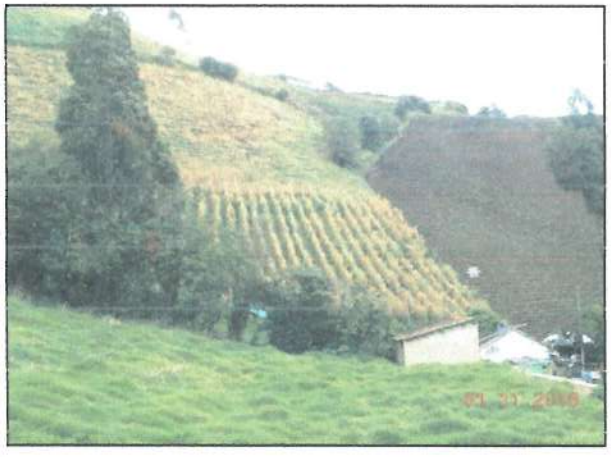
Como la afectación al predio es parcial, no aplica reconocimiento por este concepto.

ANEXOS

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

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-2-0017
PROPIETARIOS: FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA Y OTROS

VIAS DE ACCESO DE LA VEREDA OSPINA PEREZ



VISTA GENERAL DEL SECTOR - USO AGROPECUARIO Y DE VIVIENDA CAMPESINA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-2-0017
PROPIETARIOS: FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA Y OTROS

VISTA GENERAL DEL PREDIO

CONSTRUCCIONES ANEXAS A1 - CERCA VIVA

ESPECIES - PASTO RAY GRASS

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALAMO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ALISO - CEREZO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ACACIO (A)	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ACACIO (A) m2	$ 1.100,00	$ 660,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
ACACIA JAPONESA	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ACEBO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ALCAPARRO	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
AMARILLO	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
ARAUCARIA	$ 31.500,00	$ 18.900,00	$ 9.450,00	$ 105.000,00	$ 63.000,00	$ 31.500,00	$ 52.500,00	$ 31.500,00	$ 15.750,00
ARBOL DE TE	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ARRAYAN - MIRTO	$ 41.700,00	$ 25.000,00	$ 12.500,00	$ 139.000,00	$ 83.400,00	$ 41.700,00	$ 69.500,00	$ 41.700,00	$ 20.850,00
BALSO, BALSO BOBO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
CEDRILLO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
CEDRO	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
CIPRE - CIPRES - CIPRE ENANO	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
ENCINO - ENCINA	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
EUCALIPTO	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
PENCA AFIQUE - CABUYA (O) - CABULLA	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 29.000,00	$ 17.400,00	$ 8.700,00	$ 14.500,00	$ 8.700,00	$ 4.350,00
GRANADILLO	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
GUALANDAY	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
GUAYACAN	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
JUNCO - JUCO (M2)	$ 4.700,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00	$ 15.700,00	$ 9.400,00	$ 4.700,00	$ 7.850,00	$ 4.700,00	$ 2.350,00
JUNCO - JUCO	$ 4.700,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00	$ 15.700,00	$ 9.400,00	$ 4.700,00	$ 7.850,00	$ 4.700,00	$ 2.350,00
NEEM - NIM	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
NOGAL (CAFETERO)	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
(OLIVO) OLIVO DE CERA	$ 16.500,00	$ 9.900,00	$ 4.950,00	$ 55.000,00	$ 33.000,00	$ 16.500,00	$ 27.500,00	$ 16.500,00	$ 8.250,00
(OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)	$ 660,00	$ 396,00	$ 198,00	$ 2.200,00	$ 1.320,00	$ 660,00	$ 1.100,00	$ 660,00	$ 330,00
PALO DE ROSA	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
PANDALO (A)	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
PENCA (MEXICANA)	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 29.000,00	$ 17.400,00	$ 8.700,00	$ 14.500,00	$ 8.700,00	$ 4.350,00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES - RADIATA)	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES) M2	$ 2.500,00	$ 1.500,00	$ 750,00	$ 8.280,00	$ 4.950,00	$ 2.500,00	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00
PINO LIMON	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 42.000,00	$ 25.200,00	$ 12.600,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00
ROBLE	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
BOSO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
SAUCE	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00	$ 23.150,00	$ 13.900,00	$ 6.950,00
URAPÁN	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
EUCALIPTO - ACACIO m2	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.250,00	$ 5.550,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
EUCALIPTO - ALISO - CHILCA m2	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO m2	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.130,00	$ 4.900,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2)	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.660,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.600,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y ALISO (M2)	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
BOSQUE DE EUCALIPTO PINO Y CIPRES (M2)	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.250,00	$ 5.550,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y PINO (M2)	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.250,00	$ 5.550,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
BOSQUE NATURAL (M2)	$ 200,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00	$ 350,00	$ 200,00	$ 100,00

Nombre PASTOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
SEMILLAS PASTO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO AZUL (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO AZUL (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO AZUL ORCHORO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BRASILERO (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO BRASILERO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BERMUDA O GRAMILLA	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BEST FORD (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO BRASILERO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO KIKUYO (m2)	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 105,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
PASTO KING GRASS (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO KING GRASS (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO RAYGRAS (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2)	$ 60,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 200,00	$ 120,00	$ 60,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00
PASTO MEJORADO (m2) SABOYA - TREBOL	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2) BOXER - TREBOL	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO NATURAL(Ha)	$ 315.600,00	$ 189.360,00	$ 94.680,00	$ 1.052.000,00	$ 631.200,00	$ 315.600,00	$ 526.000,00	$ 315.600,00	$ 157.800,00
PASTO NATURAL(m2)	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 105,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
PASTO ROJO (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO SABOYA (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO SABOYA (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO UBADE (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO UBADE (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BOXER (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO MIXTO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO EN 3 VARIEDADES KING GRASS - BARRABAS - AZUL (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO EN 3 VARIEDADES AZUL - ROJO - BESTFORT (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 3 VARIEDADES, AZUL, BIOSIL Y COMUN (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: RAY-GRASS, AZUL, TRFBOL ROJO Y ALFALFA	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, ROJO (M2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, CARRETON ROJO (M2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PLANTA VALLA	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO ALFA - ALFA ALFA - ALFALFA	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00

ANEXO 1 - CERCA VIVA - RUPA 2 - 0017						
Item	**Descripcion**	**Un**	**Cantidad**	**V/Unitario**	**V/Parcial**	**Total Capitulo**
1	**Materiales**					
1.1	Arboles de chilca, encino, carrizo	Und	116,00	$ 13.900,00	$ 1.612.400,00	
2	**Equipo**					
2.1	**Herramientas**					
2.2	Herramientas menores	Gbl	10,00	$ 7.500,00	$ 75.000,00	
3	**Transporte**					
3.1	Transporte	HM	1,00	$ 1.013,16	$ 1.013,16	
4	**Mano de Obra**					
4.1	Cuadrilla	ML	1,00	$ 10.500,00	$ 10.500,00	
	COSTO DIRECTO					**$ 1.698.913,16**
	A.U.I. % 25					$ 424.728,29
	UTILIDAD 5%					$ 84.945,66
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 16.139,68
	COSTO TOTAL					$ 2.139.781,13
VALOR ML DE CONSTRUCCION						**$ 12.271,50**

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0855 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 20 de noviembre del 2.018
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

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

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

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADO
Ing. AYDA MARGARITA MUÑOZ

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria el Ing. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA
1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

La Ing. Ayda Margarita Muñoz, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA 2-0017, denominado Ospina Pérez, ubicado en la Vereda Ospina Perez – Municipio de Contadero - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA 2-0017	Contadero	522100000000000080393000000000/ 244-4180

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

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

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO				
Área Requerida	m2	3.463,76	11.850,00	41.045.556,00
Sub total terreno				**41.045.556,00**
ANEXOS				
Cerca viva	m	174,37	12.272,00	2.139.868,64
Subtotal Anexos				**2.139.868,64**
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales	Global	1,00	1.821.937,76	**1.821.937,76**
VALOR TOTAL				**45.007.362,40**

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$45.007.362,40
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	**$45.007.362,40**
SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS CON 40/100 M/CTE. ($45.007.362,40)	

ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ N.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 30707606- AVAL

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

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

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

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

FRANCISCO ARTEGA CERON
R.A.A. No. AVAL 12970308

UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichacas Pasto

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

RP-648-18

Pasto (Nariño) 10 de Noviembre 2018

Señores:
FRANCISCO JAVIER BENAVIDES PANTOJA Y OTROS
Dirección: Predio denominado "Orejuela" Corregimiento: Ospina Pérez
MUNICIPIO DE CONTADERO
Ciudad

Recibí: 10-Nov-18
X Andrea Benavides
1085307608
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*".

ASUNTO: Solicitud entrega de soportes por concepto de daño emergente y lucro cesante. (RUPA-2-0017)

Respetado Señor,

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI-**, suscribió con el **Concesionario Vial Unión del Sur S.AS.**, 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 avaluadora 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 cédula del arrendatario correspondiente.

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

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 ultimo (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 (Matricula 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 (Matricula 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:

1. Fotocopia del RUT actualizado del (los) propietario(s) del inmueble.

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

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.

Proyectó: S. Méndez.
Revisó: Arévalo.

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