

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

AVISO No. 67 de fecha 21 de Septiembre de 2018.

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

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

**HACE SABER**

Que el día trece (13) de agosto de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0555-01-18** dirigido a los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MARCO TULLIO ZAMBRANO para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



San Juan de Pasto, 13 de agosto de 2018

Señores:

**AUSTRE BERTHA BUSTOS MONTENEGRO**

**HERMINSUL GETIAL NANDAR**

En calidad de titulares inscritos (Falsa tradición)

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MARCO TULIO ZAMBRANO**

Predio denominado "SAN SEBASTIAN"

Vereda El Pedregal.

Municipio de Imues

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 "SAN SEBASTIAN" ubicado en la Vereda El Pedregal, Municipio de Imues, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 523540000000000150101000000000 y Matricula Inmobiliaria número 254-7024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de D3 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 900.680.846-3, 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 Comedor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1506 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo



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

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

OFICINA PRINCIPAL:

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Teléfono: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

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

OFICINA PRINCIPAL:

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

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 1662 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-4-0012, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de OCHO MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (8.810,95m<sup>2</sup>), 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 00+267,06 I D y Final K 00+525,05 I D, de la Unidad Funcional No. 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$88.274.850,00), discriminado conforme el Informe avalúo RUPA-4-0012.

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., cancelará los gastos de escrituración y registro, respectivamente, de conformidad con lo señalado en el Informe de avalúo RUPA-4-0012.

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 1662 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 julio del 2016, elaborado por la Lonja de Propiedad Raluz 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 1662 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2016, 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.



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

Facebook: [www.facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)  
Twitter: [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)  
LinkedIn: [Union del Sur](https://www.linkedin.com/company/viauniondelsur)

OFICINA PRINCIPAL:  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

Facebook: [facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)  
Twitter: [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)  
LinkedIn: [Unión del Sur](https://www.linkedin.com/company/viauniondelsur)

OFICINA PRINCIPAL:  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1682 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos quince (15) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 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.

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 al último titular inscrito como falso tradente 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 CONCESSIONARIA VIAL UNION DEL SUR S.A.S., o contactar a nuestra Profesional del Área Jurídico Predial VANESSA SARRALDE GUERRERO en el teléfono 3106984473, o al correo electrónico [vsarralde@uniondelsur.co](mailto:vsarralde@uniondelsur.co)





CONCESION  
**Rumichaca**  
Pasto



CONCESION  
**Rumichaca**  
Pasto



DP-OFC-0555-01-18

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**GERMAN DE LA TORRE LOZANO**

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

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



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

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

**OFICINA PRINCIPAL:**  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

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

**OFICINA PRINCIPAL:**  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Que mediante Aviso No. 58 de fecha 12 de septiembre de 2018 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0555-01-18 de fecha trece (13) de agosto de 2018, dirigido a los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MARCO TULIO ZAMBRANO, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0555-01-18, 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-0555-01-18 de fecha trece (13) de agosto de 2018 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 oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 24 # 20 – 58, Centro de Negocios Cristo Rey, Oficinas 310 y 311 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 19 de Septiembre / 2018 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 y normas.

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





**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**  
**GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE**  
**FICHA PREDIAL**

**CÓDIGO** GPCSP-F-185  
**VERSIÓN** 001  
**FECHA** 18/02/2015

**PROYECTO DE CONCESIÓN** CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO

**CONTRATO No.:** 15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

**PREDIO No.:** RUPA-4-0012

**ABSC. INICIAL:** Km 00+267,07

**ABSC. FINAL:** Km 00+525,05

**UNIDAD FUNCIONAL:** PEDREGAL - TANGUA

**SECTOR O TRAMO:** MARGEN LONGITUD EFECTIVA

**LONGITUD:** 36.990.662

**DIRECCION / EMAIL:** N.R.

**DIRECCION DEL PREDIO:** SAN SEBASTIAN

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 254-7024

**CEDULA CATASTRAL:** 5235400000000015010100000000

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO:** AUSTRE BERTHA BUSTOS MONTENEGRO Y OTRO

**VEREDA/BARRIO:** PEDREGAL

**MUNICIPIO:** IMUES

**DPTO:** NARIÑO

**Predio requerido para:** OBRA

**CLASIFICACION DEL SUELO:** RURAL

**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:** AGROPECUARIO

**TOPOGRAFIA:** 26-50% Fuertemente quebrado

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	282,29	AUSTRE BERTHA BUSTOS MONTENEGRO Y OTRO (8-4)
SUR	256,84	VIA PANAMERICANA (3-7)
ORIENTE	24,65	MARIA GRACIELA CADENA HURTADO Y OTRO (1-3)
OCCIDENTE	32,33	ARMELIDES HORACIO PANTOJA Y OTROS (7-8)

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	N/A.		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	N/A.		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>			

**SI/NO**  
 NO  
 NO  
 NO  
 NO

**FECHA DE ELABORACION:** may.-18

**Elaboró:** CRISTIAN MUÑOZ - M.P.# 25222-360669 CND

**Revisó y Aprobó:** JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRN

**CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 46**  
 HMV CONSULTORIA S.A.S.

**AREA TOTAL TERRENO:** 289.520,00 m<sup>2</sup>

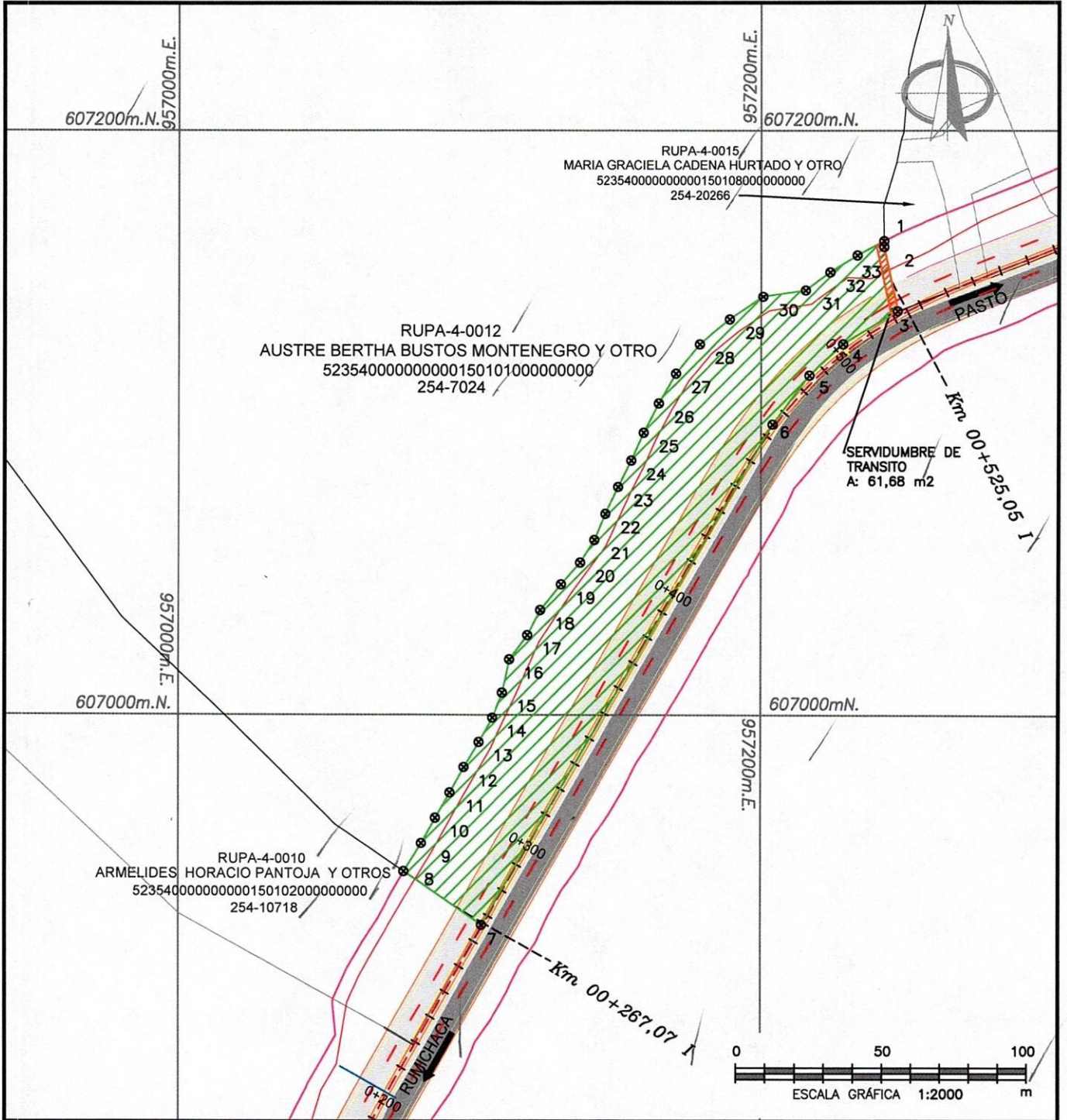
**AREA REQUERIDA:** 8.810,95 m<sup>2</sup>

**AREA REMANENTE:** 0,00 m<sup>2</sup>

**AREA SOBRANTE:** 280.709,05 m<sup>2</sup>

**AREA TOTAL REQUERIDA:** 8.810,95 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**  
 En el área requerida se encuentra una servidumbre de tránsito constituida mediante la EP. 89 del 26-02-1981 de la Notaria 2 de Tuquerres, la cual no especifica ancho ni longitud, se toma el área de servidumbre (61,68m<sup>2</sup>) según lo observado en campo junto con los propietarios.



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO		REVISION: MAYO 2018									
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: AUSTRE BERTHA BUSTOS MONTENEGRO Y OTRO									
<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA REQUERIDA:</td> <td>AREA TOTAL:</td> <td>AREA CONST:</td> <td>AREA REMANENTE:</td> </tr> <tr> <td>8.810,95 m<sup>2</sup></td> <td>289.520,00 m<sup>2</sup></td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:	8.810,95 m <sup>2</sup>	289.520,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	FECHA ELAB.: MAYO 2018  ESCALA: 1:2000	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4  MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:								
8.810,95 m <sup>2</sup>	289.520,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>								
		No. CATASTRAL: 52354000000000150101000000000									
		FICHA GRAFICA No. RUPA-4-0012 / NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0012.dwg									

**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	
LÍNEA DE CHAFLANES	CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO	
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS	

DA





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



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-4-0012 ✓**  
**RADICACION AVALUO No. 2018-07-26 – 0096**  
**SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR**  
**DIRECCION: SAN SEBASTIAN ✓**  
**VEREDA: PEDREGAL ✓**  
**MUNICIPIO: IMUES ✓**  
**DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓**  
**PROPIETARIO: AUSTRE BERTHA BUSTOS MONTENEGRO Y  
OTRO ✓**

**SAN JUAN DE PASTO, JULIO DEL 2018 ✓**



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**

## 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: 13 / 10 / 2017.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE  
Rural ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO  
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO  
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO  
Nariño ✓
- 1.6. MUNICIPIO  
Imués ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO  
Pedregal ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE  
San Sebastián ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA  
ABSCISA INICIAL: Km 00+267,07 ✓  
ABSCISA FINAL: Km 00+525,05 ✓  
MARGEN: Izquierda  
LONGITUD EFECTIVA: 257,98 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE  
Agropecuario. ✓
- 1.11. USO POR NORMA  
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el



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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

2

CAPITULO VII se establece para el predio 52354000000150101000 como uso del suelo propuesto el siguiente:

Sector: Rural. ✓  
Uso principal: Recuperación ✓  
Uso complementario: Reforestación, Regeneración, Natural Ecoturismo ✓  
Uso restringido: Investigación ✓  
Uso prohibido: Agroindustria ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523540000000000150101000000000  
Área de terreno: 28 Ha. 9520,00 m<sup>2</sup>  
Áreas de Construcción: 47,00 m<sup>2</sup>  
Avalúo Catastral: 9.846.000 vigente 2018. ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

20 de julio de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

26 de julio de 2018

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

- Ficha predial elaborada por Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0012
- Plano elaborado por el Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.
- Certificado de Norma de Usos de Suelo.
- Registro fotográfico.

**3. INFORMACION JURIDICA**

3.1. PROPIETARIOS:

Austre Bertha Bustos Montenegro y Otro ✓

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 89 del 26 de febrero de 1981 de la Notaria Segunda de Tuquerres. ✓

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

254-7024 ✓



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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

3

### 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Ninguna.

## 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda El Pedregal y su centro poblado, se ubican al oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués y se delimita de la siguiente manera:

Norte: Vía principal panamericana, Pasto-Rumichaca

Sur: Centro poblado Pedregal

Oriente: Río Guáitara

Occidente: Vía principal Panamericana Pasto Rumichaca y Urbanización Pedregal.

### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La Urbanización El Chirimoyal, es un proyecto de vivienda ubicado en zona urbana correspondiente al centro poblado de la vereda del Pedregal, municipio de Imués, actualmente está en desarrollo y ya cuenta con edificaciones residenciales unifamiliares y multifamiliares entre uno y tres pisos, con presencia de lotes sin construcción. Este sector se ubica a pocos metros de la vía Panamericana. ✓

### 4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas inclinadas a moderadamente escarpadas con pendientes entre rangos del 3 al 12% y del 25 al 50%.

### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 16° y 20° C

PRECIPITACION: 300 A 500 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1.700 - 1750 m.s.n.m.

### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

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

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



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-4-0012

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

4

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

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

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

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

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

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

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

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

Para que los nutrientes presentes en los suelos de esta unidad sean mejor aprovechados por las plantas es necesario implementar sistemas de riego; por ahora los moradores de estos lugares están sujetos a los meses húmedos de marzo y abril



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-4-0012

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

5

en el primer semestre y octubre y noviembre en el segundo para explotar cultivos de período vegetativo corto como frijol, alverja, tomate, cebolla y habichuela.

### Formas Denudacionales

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

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

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

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

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

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

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, los acueductos son propios o de tipo veredal y cuenta con el servicio de alcantarillado. ✓

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES

La Urbanización se ubica en la cabecera urbana del Centro Poblado del Pedregal, municipio de Imués, donde se encuentran escuelas, escenarios deportivos, centros médicos y la estación de policía. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués. ✓



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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

6

### 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, buses escaleras, busetas y buses interdepartamentales, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente. ✓

## 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el CAPITULO VII se establece para el predio 523540000000000150101000000000 de propiedad de Austre Bertha Bustos Montenegro y Otro, identificada con CC No. 36.990.662, como uso del suelo propuesto el siguiente: ✓

Sector: Rural.

Uso principal: Recuperación ✓

Uso complementario: Reforestación, Regeneración, Natural Ecoturismo

Uso restringido: Investigación ✓

Uso prohibido: Agroindustria ✓

## 6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pedregal y sector San Sebastián; iniciando en la abscisa K00+267,07 y terminando con la abscisa K00+525,05 sobre la vía Panamericana, margen izquierda – Derecha, sector Pedregal - Tangua.

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

Área total del predio: 30.000,00 m<sup>2</sup> ✓

Área requerida: 8.810,95 m<sup>2</sup> ✓

Área remanente: 0,00 m<sup>2</sup>

Área sobrante: 21.189,05 m<sup>2</sup> ✓

Área total requerida: 8.810,95 m<sup>2</sup> ✓

Fuente: Ficha predial elaborada por Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.





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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

7

### 6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 89 de 26 de febrero de 1981 de la Notaria Segunda de Tuquerres, son los Sigüientes:

Por el pie con la carretera Panamericana; costado derecho con terrenos de José Francisco Jiménez, borde de piedra y tierra y un gancho de monte al medio; cabecera con terrenos de José Enrique Lujana y José Félix Arteaga, muro de piedra por medio; por el costado izquierdo con terrenos de Angélica Nandar, guacho de paja y alambrado al medio. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial RUPA-4-0012 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 282,29 m con Austre Bertha Bustos Montenegro y otro (8-1) ✓

SUR: En longitud de 256,84 m con vía Panamericana (3-7) ✓

ORIENTE: En longitud de 24,65 m con María Graciela Cadena Hurtado y Otro (1-3) ✓

OCCIDENTE: En longitud de 32,33 m con Armelides Horacio Pantoja y Otros (7-8) ✓

### 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

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

### 6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil; y el servicio de alcantarillado. ✓

### 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	26-50% ✓	Agropecuario ✓	Recuperación ✓

### 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

No aplica.

### 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

No aplica.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0012

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

8

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES  
No aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cantidad	Unidad
Cactus	Buen estado fitosanitario	2 /	Und
Higuerilla	Buen estado fitosanitario	5 /	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:

**"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



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-4-0012

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

9

desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

10

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

**CLASE 1:** Corresponde a cultivos o plantaciones nuevas, tecnificadas y en perfecto estado fitosanitario, con riego permanente, suelos fértiles y adecuados técnicamente.

**CLASE 2:** Corresponde a cultivos tecnificados, con edad media, con adecuaciones en suelos y riego artificial.

**CLASE 3:** Corresponde a cultivos tecnificados, con edad adulta (más de la mitad de vida productiva), con riego y adecuaciones.

**CLASE 4:** Corresponde a cultivos tecnificados, con edad avanzada (al final del ciclo productivo), en decadencia.

### VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento espontaneo, se ha implementado un anexo técnico especial, donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los estudios valuatorios que se elaboran, pero que considerando lo voluminoso de las



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-4-0012

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

11

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:

En la investigación económica, encuentro ofertas sobre predios similares al área objeto de estudio.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Lote-rural	500 metros antes del Peaje	\$ 70.000.000	6.700,00	N.A.	500 metros antes del peaje tangua margen izquierda Pasto-Pedregal	Aviso	3176582076
2	LOTE	IMUES	\$ 700.000.000,00	55.000,00	N.A.	5 Km antes de Tangua	olx.com.co	olx.com.co
3	LOTE	Cebadal	\$ 800.000	82,5	N.A.	7,50 * 11 Con servicios - ecta Cebadal - Km 64	Líbia Paz - Oscar Andrade	3212125992

#### 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
1	500 metros antes del Peaje	\$ 70.000.000	0%	\$ 70.000.000	6.700,00	\$ 10.447,76	sin	\$ 0	500 metros antes del peaje tangua margen izquierda Pasto-Pedregal	3176582076
2	IMUES	\$ 700.000.000,00	15%	\$ 595.000.000	55.000,00	\$ 10.818.18	sin	\$ 0	5 Km antes de Tangua	olx.com.co
4	Cebadal	\$ 800.000	0%	\$ 800.000	82,5	\$ 9.696,97	sin	\$ 0	7,50 * 11 Con servicios - ecta Cebadal - Km 64	3212125992



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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

12

### 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):  
No aplica.

### 10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

No.	UBICACIÓN	VALOR TERRENO M2
1	500 metros antes del Peaje	\$ 10.447,76
1	IMUES	\$ 10.818,18
1	Cebadal	\$ 9.696,97
PROMEDIO		<b>\$ 10.320,97</b>
DESVIACION		\$ 571,26
COEFICIENTE DE VARIACION		5,53%
LIMITE SUPERIOR		\$ 10.892,23
LIMITE INFERIOR		\$ 9.749,71

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen las mismas características del área valorada, los datos obtenidos muestran que, se trata de un terreno rural de pequeña extensión, ubicado sobre la vía Panamericana, con una pendiente ascendente con respecto a la vía bastante alta y localizado en una curva muy pronunciada, esto hace que no se pueda dar un aprovechamiento óptimo, a su condición de encontrarse sobre un corredor vial nacional de primer orden.

Por lo anterior la investigación arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación un valor cercano al **promedio** obtenido en la encuesta equivalente a **DIEZ MIL PESOS (\$10.000)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.  
No Aplica.



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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

13

### 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.  
No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)  
No Aplica.

### 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN  
No Aplica.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)  
No Aplica.

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

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Cactus	2	UND	Produccion	Tipo C	\$ 3.800,00	\$ 7.600,00
Higuerilla	5	UND	Produccion	Tipo B	\$ 31.550,00	\$ 157.750,00
						\$ 165.350,00

### 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 rural del municipio de Imués.
- 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, gracias a que por su clima y ubicación se ha convertido en sitio de descanso y esparcimiento de habitantes de Tuquerres e Ipiales.

#### FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El predio se considera de mayor extensión.
- El predio cuenta con frente y acceso directo a la vía Panamericana.



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-4-0012

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

14

- La pendiente del predio es ondulada con inclinaciones hasta del 50%.

### 15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m <sup>2</sup>	8.810,95	\$ 10.000,00	<b>\$ 88.109.500,00</b>
<b>Subtotal Terreno</b>				<b>\$ 88.109.500,00</b>
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
	Glb	1,00	\$ 165.350,00	\$ 165.350,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 88.274.850,00</b>

**SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$88.274.850,00)**

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





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-4-0012

SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

15

- 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:

INGENIERO CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

ING. NEL YESSID TULCAN M.

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

R.A.A. AVAL No. 98383321

R.A.A. AVAL - No. 1085296272

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-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.


16

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

  
**ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. número de evaluador AVAL-98383321**  
**Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales Y Maquinaria Y Equipo**

  
**ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.**  
**R.A.A. AVAL - No. 1085296272**  
**Recursos Naturales y Suelos de Protección**

  
**ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**COORDINADOR DE AVALUOS**  
**R.A.A. número de evaluador AVAL-12960418**

  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**  
**NIT. 814.000.496-2**  
**Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO**  
**R.A.A. AVAL No. 12952438 Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales**  
**PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0012  
SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUES DPTO DE: NARIÑO.

17

### **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.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



## **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



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

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

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

### **INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**

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

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

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

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

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

### **CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.**

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

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

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

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

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

- **CONCEPTOS GENERALES.**

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

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

### ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

Los métodos parámetros, criterios y procedimientos empleados, para efectos de calcular las indemnizaciones y/o compensaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante, en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación, se encuentran amparados bajo el marco de la normatividad colombiana aplicable vigente, los cuales procederemos a presentar a continuación en forma de anexo, 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 Adecuación de áreas remanentes	\$ -
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:** No se aplica el cálculo correspondiente al impuesto predial ponderado teniendo en cuenta que el propietario no presentó el recibo del impuesto predial actualizado.

#### CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

**VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$00.000, 00**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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




AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$88.274.850,00 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$88.274.850,00 ✓
SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$88.274.850,00)	

  
Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO  
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

  
ALVARO HIDALGO HIDALGO  
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

  
ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ  
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.

  
ORLANDO CAICEDO RUEDA  
COORDINADOR DE AVALUOS

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



**COMITE CORPORATIVO**  
**ACTA No. 0096 del 2.018**

FECHA: San Juan de Pasto, 25 de julio del 2.018  
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo  
HORA: 6:00 p.m.

**ASISTENTES**

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA  
FRANCISCO ARTEAGA CERON  
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA  
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

PRESIDENTE DE LA LONJA  
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO

CARGO  
COORDINADOR COMITE

**COMISIONADO**

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO  
NEL YESSID TULCAN M.

La sesión fue presidida por el Señor Álvaro Hidalgo Hidalgo, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria la Arq. María Jimena Castro Z.

**ORDEN DEL DIA**

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

**DESARROLLO ORDEN DEL DIA**

1. Verificación del Quórum:

Se verifico que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (5) miembros y el ponente.

2. Presentación avalúo:

El Ing. Cesar A. Vallejo y el Ing. Nel Yessid Tulcán M., rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 4 – 0012, denominado San Sebastián, ubicado en la Vereda Pedregal – Municipio de Imués - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 4 - 0012	IMUES	523540000000000150101000000000 /254-7024



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m <sup>2</sup>	8.810,95	\$ 10.000,00	<b>\$ 88.109.500,00</b>
<b>Subtotal Terreno</b>				<b>\$ 88.109.500,00</b>
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
	Glb	1,00	\$ 165.350,00	\$ 165.350,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 88.274.850,00</b>

<b>AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO</b>	
AVALUO DEL PREDIO	\$88.274.850,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$88.274.850,00
<b>SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$88.274.850,00)</b>	

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

Se analizaron precios de transacción cercanos y distantes de los predios, objeto de avalúo.

Una vez escuchada y analizado el informe del perito comisionado y efectuadas las sugerencias pertinentes por parte del Comité Técnica de Avalúos Corporativos, se aprueba unánimemente los valores consignados en este informe.



**ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
R.A.A. AVAL No. 98383321  
**AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO**

**ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
R.A.A. No. 1085296272 - AVAL



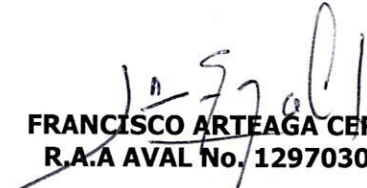
Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo


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



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

**COMITÉ AVALUOS**

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



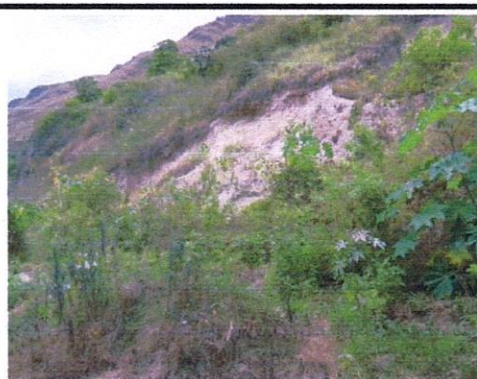
**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

# ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
PREDIO: RUPA-4-0012  
MUNICIPIO DE IMUES**



**CACTUS**



**HIGUERILLA**



**HIGERILLAS**

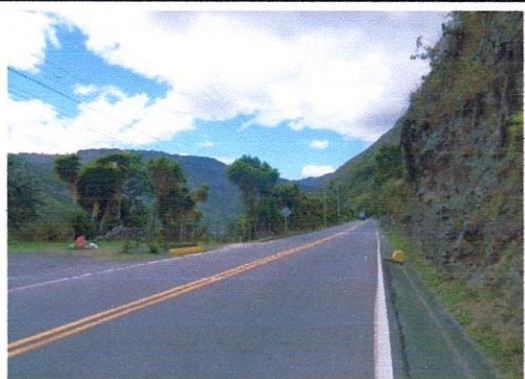


**HIGUERILLA**

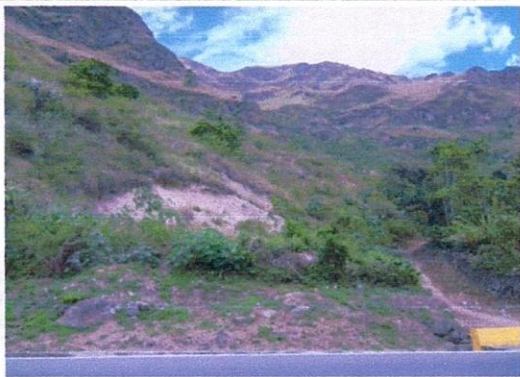
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
PREDIO: RUPA-4-0012  
MUNICIPIO DE IMUES**



**PANORAMICA DEL SECTOR PEDREGAL - TANGUA**



**PANORAMICA DEL SECTOR PEDREGAL - TANGUA**



**FRENTE DEL PREDIO SOBRE LA VIA**



**ASPECTO GENERAL DEL PREDIO**

