

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

AVISO No. 463 de fecha veinte (20) de enero de 2022.

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 veintiuno (21) de octubre de 2021, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1850-01-21**, dirigido a los señores **LUIS RICARDO CUAJIBIOY CUARAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.824.680, **GLADIS, ESPERANZA CALPA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.231.764, **LUZ MARIA ANGELICA IGUA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.163.159 y **EULER FELICIANO URBANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.370.279, titulares inscritos en falsa tradición del predio denominado “TRISTAN”, ubicado en la Vereda Ospina Pérez, Municipio de El Contadero, Departamento de Nariño, para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:





San Juan de Pasto, 21 de octubre de 2021.

Señores:
LUIS RICARDO CUAJIBIOY CUARAN
GLADIS ESPERANZA CALPA
LUZ MARIA ANGELICA IGUA
EULER FELICIANO URBANO
(Titulares inscritos en falsa tradición)
Predio denominado "TRISTAN"
Vereda Ospina Pérez, Municipio El 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 "TRISTAN", ubicado en la Vereda Ospina Pérez, Municipio El Contadero, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral No. 522100000000000702990000000000 y Matricula Inmobiliaria No. 244-48290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales (Nariño). RUPA-2-0052-B.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4185 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 900.860.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca - Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se

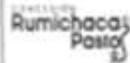
Página 1 de 4



www.uniondelsur.co
Facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles





DP-OFC-1850-01-21

desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-2-0052-B, (se anexa copia), de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO COMA CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (491,42 m²)** junto con los cultivos y/o especies identificados en la ficha predial aludida. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial K 28+381,14 l y Final K 28+398,15 l, de la Unidad Funcional No. 2 del proyecto.

El valor de la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$12.844.160,21)**, discriminado en el informe de avalúo RUPA-2-0052-B.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha veintisiete (27) de julio de 2021, elaborado por la Corporación Loria de Avalúos de Colombia, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor para la RUPA-2-0052-B.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, usted cuenta con un término de quince (15) días

Página 3 de 4



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia





DP-OFC-1850-01-21

hábiles contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o el poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables 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 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 las exenciones tributarias contempladas en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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

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

Página 3 de 4



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles





UNIÓN DEL SUR

VIGILADO SuperTransporte

DP-OFC-1850-01-21

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., Vereda el Capullí - Iles, Ruta Nacional 2501, PR 38+500, Municipio de Iles (Nariño), o contactar a nuestra abogada del área Jurídico Predial Daniela Yossa Garzón, en el teléfono 3117386229, o al correo electrónico dyossa@uniondelsur.co

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha y Plano Predial de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, Portalón 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.

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

GERMÁN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: N. Caldera
Proyectó: D. Tangorra.

Página 4 de 6

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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



No obstante, lo anterior, en procura de asegurar la comparecencia de la integralidad de los destinatarios, el día trece (13) de enero de 2022, se publicó el Oficio Citación No. DP-CIT-1850-01-21 de fecha veintiuno (21) de octubre de 2021, dirigido a los señores **LUIS RICARDO CUAJIBIOY CUARAN, GLADIS, ESPERANZA CALPA, LUZ MARIA ANGELICA IGUA y EULER FELICIANO URBANO**, titulares inscritos en falsa tradición, para efectos de surtir la notificación personal del oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1850-01-21, previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos aquellos eventuales terceros interesados, 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, ante eventuales herederos indeterminados de la causante inscrita aludida, se procede a realizar la notificación por Aviso del oficio de Oferta Formal de Compra DP-OFC-1850-01-21 de fecha 21 de octubre de 2021 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Vereda el Capulí – lles. Ruta Nacional 2501. PR 38+500, Municipio de lles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra el oficio de 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 VEINTE (20) DE ENERO DE 2022, A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL VEINTISÉIS (26) DE ENERO DE 2022, A LAS 6:00 P.M



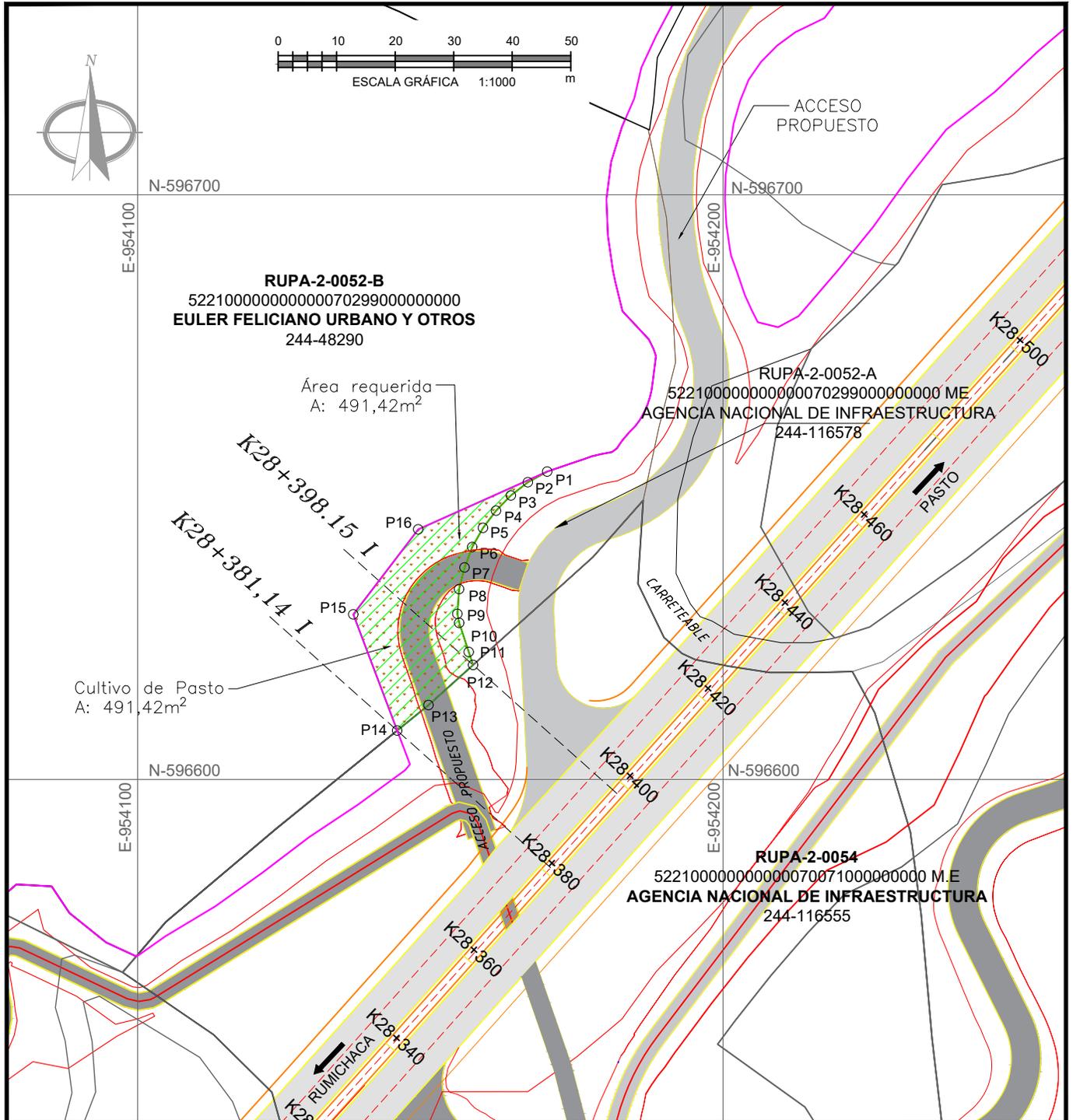
ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.

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

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: N. Cadena.
Proyectó: D. Tarapues.





<p>PROYECTO RUMICHACA-PASTO</p>		<p>REVISION: MAYO DE 2021</p>		<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> CARRIL VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA PROYECTADA LÍNEA DE CHAFLANES CONSTRUCCIONES EXISTENTES CUERPOS DE AGUA LÍNEA DE COMPRA ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁRBOL CERCA LINDERO CULTIVOS 									
				<p>PROPIETARIO: EULER FELICIANO URBANO Y OTROS</p>									
<p>DISEÑO Y CALCULO:</p>		<p>FECHA ELAB.: MAYO DE 2021</p> <p>ESCALA: 1:1000</p>		<p>TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 2</p> <p>MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CONTADERO - NARIÑO</p>									
<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>ÁREA CONST:</td> <td>ÁREA REMANENTE:</td> </tr> <tr> <td>491,42 M2</td> <td>15.000,00 M2</td> <td>0,00 M2</td> <td>0,00 M2</td> </tr> </table>				ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:	491,42 M2	15.000,00 M2	0,00 M2	0,00 M2	<p>No. CATASTRAL 5221000000000007029900000000</p> <p>FICHA GRAFICA No. RUPA-2-0052-B NOMBRE ARCHIVO: RUPA-2-0052-B.dwg</p>	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:										
491,42 M2	15.000,00 M2	0,00 M2	0,00 M2										

5

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	596652.66	954169.96	3.77
2	596650.83	954166.66	
3	596648.57	954163.77	3.67
4	596645.98	954161.22	3.64
5	596643.03	954159.00	3.69
6	596639.75	954157.17	3.75
7	596636.27	954155.85	3.73
8	596632.56	954154.92	3.83
9	596628.33	954154.62	4.24
10	596626.77	954154.94	1.59
11	596621.80	954156.56	5.22
12	596619.59	954157.30	2.34
13	596612.72	954149.69	10.25
14	596608.37	954144.33	6.90
15	596628.23	954136.84	21.23
16	596642.78	954147.93	18.30
1	596652.66	954169.96	24.15
ÁREA REQUERIDA (m2):			491,42

PROYECTO RUMICHACA-PASTO		REVISION:	MAYO DE 2021	CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA EJE DE VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA BERMA PROYECTADA ÁREA REMANENTE CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CALZADA VÍA PROYECTADA ÁRBOL LÍNEA DE CHAFLANES CERCA CONSTRUCCIONES EXISTENTES LINDERO CUERPOS DE AGUA CULTIVOS	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 GOBIERNO REGIONAL UNIÓN DEL SUR			
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: EULER FELICIANO URBANO Y OTROS			
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 491,42 M2 AREA TOTAL: 15.000,00 M2 AREA CONST: 0,00 M2 AREA REMANENTE: 0,00 M2				FECHA ELAB.: MAYO DE 2021	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 2
				ESCALA: N/A	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CONTADERO - NARIÑO
				No. CATASTRAL: 522100000000000070299000000000	FICHA GRAFICA No. RUPA-2-0052-B
				NOMBRE ARCHIVO: RUPA-2-0052-B.dwg	

5



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO
N° RADICACIÓN: LAC 102-2021
PROPIETARIO: EULER FELICIANO URBANO Y OTROS
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
DEPARTAMENTO DE NARIÑO
MUNICIPIO DE CONTADERO
VEREDA: OSPINA PEREZ
DIRECCION: TRISTAN
PREDIO RUPA 2-0052-B**

PASTO, JULIO DE 2021

UD

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Fecha de solicitud
 - 1.4. Tipo de avalúo.
 - 1.5. Marco Normativo.
 - 1.6. Dirección del inmueble.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Municipio.
 - 1.9. Departamento.
 - 1.10. Abscisado de área Requerida.
 - 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.12. Uso Por Norma.
 - 1.13. Información Catastral.
 - 1.14. Fecha visita al predio.
 - 1.15. Fecha del informe de avalúo.
 - 1.16. Avaluador Comisionado

- 2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS**

- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Generalidades
 - 4.2. Delimitación
 - 4.3. Actividades predominantes
 - 4.4. Clasificación del suelo
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Características Climáticas
 - 4.7. Condiciones agrologicas
 - 4.8. Servicios Públicos
 - 4.9. Servicios Comunales
 - 4.10. Vías de acceso al sector

- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación

JFD

- 6.2. Área del predio
- 6.3. Linderos
- 6.4. Linderos del área requerida
- 6.5. Vías de acceso al predio
- 6.6. Servicios públicos
- 6.7. Forma Geométrica
- 6.8. Unidades Fisiográficas
- 6.9. Explotación actual del inmueble
- 6.10. Construcciones
- 6.11. Especificaciones
- 6.12. Construcciones Anexas
- 6.13. Cultivos y especies

7. METODOLOGIA VALUATORIA

- 7.1 Para el terreno
- 7.2 Cultivos o elementos permanentes
- 7.3 Para las construcciones

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. RESULTADO DE AVALÚO

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

14. DOCUMENTOS ANEXOS

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Rural de protección
1.3 FECHA DE SOLICITUD	02/07/2021
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Rural
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Tristán
1.7 VEREDA O BARRIO	Ospina Pérez
1.8 MUNICIPIO	Contadero
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño
1.10 ABCISAS	AREA REQUERIDA Inicial: Km 28+381.14 Final: Km 28+398.15 MARGEN IZQUIERDA TRAMO CONTADERO - ILES LONGITUD EFECTIVA: 0,00 METROS
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agrícola
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	El predio identificado con el numero predial 522100000000000070299000000000 y FMI No 244-48290, localizado en a vereda Ospina Pérez, Municipio de El Contadero (Nariño), área RURAL, se encuentra en una zona de uso de suelo que se define a continuación: USO DE SUELO PRINCIPAL: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I) USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riberas de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y Aprovechamiento de Materiales de Construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos. USO PROHIBIDO: Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo. UNIDAD DE MANEJO: VI
1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	522100000000000070299000000000
Área de terreno	6Ha 7940.0 m2

JD

Área de construcción	32.0 m2
Avalúo catastral (2021)	\$ 6.286.000
1.14 FECHA DE LA VISITA	13 de julio de 2021
1.15 FECHA DEL INFORME	27 de julio de 2021
1.16 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS

2.1. FICHA PREDIAL
2.2. PLANO DE AFECTACIÓN
2.3. ESTUDIO DE TITULOS
2.4. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO
2.5. FMI 244-48290
2.6. ESCRITURA PUBLICA NO 272 DEL 07 DE NOVIEMBRE DE 1993 NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE PUERRES Y OTRAS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO	Euler Feliciano Urbano y Otros
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Publica No 272 Del 07 De noviembre De 1993 Notaria Única Del Circulo De Puerres Y Otras
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA	244-48290
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	Remitirse al numeral V del estudio de títulos RUPA-2-0052-B.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. GENERALIDADES	Sector con influencia de vía de tercer orden, se ubica al oriente de la cabecera rural del municipio de Contadero, con uso actual de suelo mixto, Temperatura promedio: 8° y 18° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 2600 m.s.n.m
4.2. DELIMITACIÓN	La vereda Ospina Perez se ubica en el sector rural, al oriente de la cabecera urbana del municipio de Contadero, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera: NORTE: Vereda Tamburan SUR: Vereda San José de Quisnamues-Juncal ORIENTE: Vereda Esperanza-Carretera Juncal OCCIDENTE: Vereda San José de Quisnamues-Carretera Panamericana
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	La mayoría de los predios del sector son parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura y actividades agropecuarias de pequeña escala.
4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural de protección
4.5. TOPOGRAFÍA	El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre

JD

	los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.
4.6. CARÁCTERISTICAS CLIMATICAS	Temperatura promedio: 8° y 18° C. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 2700 m.s.n.m.
4.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS	<p>Asociación Pilcuán (PI) Asociación Vitrandic Dystrustepts - Typic Haplustalfs. Símbolos: AMDd, AMDe</p> <p>Se localiza en los municipios de Ipiales, Aldana, Cuaspud, Potosí, Pupiales, Puerres, Córdoba, Contadero, Tangua, Yacuanquer y Pasto. Estos tres últimos de poca extensión y tamaño, en los corregimientos de Cárdenas, Pambarrosa, Carlosama, José M. Hernández, Santa Brígida, La Capilla y San Pedro entre otros; en los caseríos de Saguarán, Yamaral, Las Lajas, El Carchi, Muesmuerán, El Llano y San Juan. Ocupa la posición de lomas de la altiplanicie. El relieve es fuertemente inclinado y ligeramente escarpado, con pendientes entre 12 y 50%, de longitud media, forma rectilínea y moderadamente disectados. El clima es frío seco, con alturas entre los 2500 y 3000 metros, con temperaturas de 12 a 18°C y precipitaciones entre 500 y 1000 mm anuales.</p> <p>Los suelos se han desarrollado de tobas de ceniza y lapilli. Son bien drenados, profundos y muy profundos, pertenecen al grupo textural francoso fino sobre arenoso y francoso fino, la fertilidad es moderada y alta. Están afectados por movimientos en masa y por erosión hídrica.</p> <p>La vegetación natural ha sido reemplazada en gran parte por cultivos de maíz, papa, haba, trigo, cebada, hortalizas y pastos; la que aún se preserva está constituida por chilco, capulí, espina negra, mote, borrachero, sauco, pumamaque, barrabás, cujaca y fiques.</p>

JD

	<p>La unidad se compone en un 45% por los suelos Vitrandic Dystrustepts; un 40% por los suelos Typic Haplustal fs y en un 15% por los suelos Vitrandic Ustorthents. Presenta fases por gradientes de las pendientes delimitadas en las siguientes unidades:</p> <p>AMDd: Fase, fuertemente inclinada. AMDe: Fase, ligeramente escarpada.</p> <p>Las unidades cartográficas AMDd y AMDe corresponden a la subclase IVtc4 por capacidad de uso.</p> <p>Suelos Vitrandic Dystrustepts (perfil Ps-143)</p> <p>Se localizan en las cimas de las lomas, dentro del paisaje de altiplanicie. Son suelos profundos, bien drenados, pertenecen al grupo textural francoso fino en los dos primeros horizontes y arenoso en profundidad; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza y lapilli.</p> <p>Presentan una secuencia de horizontes de tipo A-B-C. El horizonte superior A tiene 25 cm de espesor, color pardo oscuro con moteados pardo fuertes y pardo amarillentos, textura franca y estructura en bloques subangulares, media, moderada; el horizonte Bw es de color pardo muy oscuro con moteados pardo oscuros y textura franco arcillo arenosa; el horizonte C, está compuesto por varias capas, de colores pardo a pardo oscuro, gris oscuro con moteados pardo grisáceo oscuros y amarillo pálido con moteados gris oscuro en profundidad, la textura es arenosa y arenosa franca.</p> <p>Son suelos moderadamente ácidos a ligeramente ácidos, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases en los dos primeros horizontes y baja en profundidad, bajos contenidos de</p>
--	---

JD

	<p>carbono orgánico, medianos contenidos de calcio, magnesio y potasio en los dos horizontes superiores y bajos en profundidad, bajos en fósforo y fertilidad moderada.</p> <p>Las principales limitantes para el uso y manejo son las escasas lluvias, la susceptibilidad a la erosión y las fuertes pendientes.</p> <p>Suelos Typic Haplustalfs (perfil Ns-55) Estos suelos ocupan las laderas de las lomas corresponden a suelos muy profundos, bien drenados y pertenecen al grupo textural franco fino; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza y lapilli. El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte superficial A tiene 20 cm de espesor, color pardo amarillento oscuro, textura franco arcillosa y estructura en bloques subangulares, media, débil; yace sobre un horizonte Bt, de acumulación de arcilla aluvial, de colores pardo amarillento oscuro, con manchas pardo grisáceas muy oscuras y en profundidad pardo grisáceo muy oscuro con manchas pardo muy oscuras, texturas franco arcillo arenosa, arcillosa y arcillo arenosa. El horizonte transicional BC, de color pardo amarillento oscuro con manchas amarillo parduscas, textura arcillosa y estructura en bloques subangulares, media, débil. Químicamente son suelos de reacción neutra a ligeramente ácida, de mediana capacidad catiónica de cambio, medianos contenidos y decrecimiento irregular de carbono orgánico, alta saturación de bases, medianos contenidos de fósforo en el primer horizonte y bajos en profundidad, fertilidad alta.</p> <p>Las pendientes fuertes, la susceptibilidad a la erosión y las escasas lluvias son las principales limitantes para el uso y manejo.</p>
--	--

JD

	<p>Suelos Vitrandic Ustorthents (perfil Ns-57)</p> <p>Estos suelos representan la inclusión de la unidad, se localizan en los hombros de las lomas, son superficiales, limitados por material tobáceo poco meteorizado, bien drenados; pertenecen al grupo textural franco fino.</p> <p>El horizonte superior es delgado de 15 cm de espesor, de color pardo a pardo oscuro, textura arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, media, débil. El horizonte Cr corresponde a roca intemperizada, color pardo amarillento claro, con manchas pardo muy pálido y rojo amarillento.</p> <p>Son suelos de reacción moderadamente ácida, de alta capacidad catiónica de cambio en el primer horizonte y baja en profundidad, mediana saturación de bases, medianos contenidos de calcio y magnesio en el primer horizonte, altos contenidos de potasio y sodio, bajos en fósforo y fertilidad moderada.</p> <p>7.2.3.9 Subclase IV tc4</p> <p>Pertenece a las lomas de clima frío seco. La conforma los suelos Vitrandic Dystrustepts, Typic Haplustalfs, Vitrandic Ustorthents, pendientes 12-25% y 25-50% (AMDd, AMDe), profundos y muy profundos, de texturas moderadamente finas y moderadamente gruesas, moderada y ligeramente ácidos, bien drenados, fertilidad moderada y alta, mediano contenido de calcio, magnesio y potasio en los horizontes superiores y bajo con la profundidad, bajo contenido de fósforo aprovechable y bajo y mediano contenido de materia orgánica. Presentan como factores limitantes el relieve moderado y fuertemente quebrado, las lluvias escasas regularmente distribuidas y la susceptibilidad a la erosión La mayor parte de estas tierras están en cultivos</p>
--	---

JD

	<p>como maíz, arveja, trigo, haba, papa y en pastos principalmente kikuyo, siguen en importancia los pastos poa y los naturales como orejuela y otras gramíneas de pastoreo para ganadería extensiva.</p> <p>Son aptas para cultivos como papa, haba, ajo, cebada, maíz, trigo, hortalizas, mora de castilla, curuba, fresas, perales, ciruelos, manzano y/ o para pastos como kikuyo, Ray_grass. Se puede establecer ganadería estabulada, sostenida con pastos de corte como avena, brasilero, alfalfa; además tienen alta aptitud forestal de tipo productor con especies nativas o exóticas.</p> <p>En estas tierras es recomendable implementar algunas prácticas intensivas de manejo y conservación como el control de las aguas de escorrentía, implementar riego por goteo, sembrar en sentido transversal a la pendiente o en fajas, incorporar materia orgánica, realizar aplicaciones de cal y fertilizantes de fórmula completa, control fitosanitario, reforestar con especies nativas y exóticas y buen manejo de los pastizales. En las labores de arado y labranza no es conveniente el empleo de tractores.</p> <p>FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.</p>
4.8. SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.9. SERVICIOS COMUNALES	La Vereda Urbano cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Contadero.
4.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR	<p>La principal vía de acceso al sector es una vía de tercer orden, en buen estado de conservación que comunica con vía panamericana.</p> <p>El servicio público de transporte a nivel de rutas</p>

UD

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
<p>El predio identificado con el numero predial 522100000000000070299000000000 y FMI No 244-48290, localizado en la vereda Ospina Pérez, Municipio de El Contadero (Nariño), área RURAL, se encuentra en una zona de uso de suelo que se define a continuación:</p> <p>USO DE SUELO PRINCIPAL: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I) USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riberas de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y Aprovechamiento de Materiales de Construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos. USO PROHIBIDO: Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo. UNIDAD DE MANEJO: VI</p>

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE													
6.1 UBICACIÓN	<p>El predio Tristan se encuentra en la vereda Ospina Perez en el municipio Contadero-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así:</p> <p>AREA REQUERIDA Inicial: Km 28+381.14 Final: Km 28+398.15 MARGEN IZQUIERDA TRAMO CONTADERO - ILES LONGITUD EFECTIVA: 0,00 METROS</p>												
6.2 ÁREA DEL PREDIO	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Área Total:</td> <td style="text-align: right;">15.000,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Requerida:</td> <td style="text-align: right;">491.42 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Sobrante:</td> <td style="text-align: right;">14.508,58 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Remanente:</td> <td style="text-align: right;">0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total Requerida:</td> <td style="text-align: right;">491.42 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fuente: Ficha predial</td> </tr> </table>	Área Total:	15.000,00 m ²	Área Requerida:	491.42 m ²	Área Sobrante:	14.508,58 m ²	Área Remanente:	0,00 m ²	Área Total Requerida:	491.42 m ²	Fuente: Ficha predial	
Área Total:	15.000,00 m ²												
Área Requerida:	491.42 m ²												
Área Sobrante:	14.508,58 m ²												
Área Remanente:	0,00 m ²												
Área Total Requerida:	491.42 m ²												
Fuente: Ficha predial													
6.3 LINDEROS GENERALES	<p>Son los contenidos en la Escritura Pública No. 229 del 23 de julio de 1957 Notaría Única del Círculo de Puerres, y son:</p> <p><i>“Por la cabecera con terrenos de la misma</i></p>												

UD

	<i>vendedora, camino de entrada al medio; por el costado derecho, con terrenos de Domingo Montenegro y Aurelio Mafla, zanja y camino al medio; pié, con terrenos de Luciano Leyton y Elida Champutis ilera de monte al medio; costado izquierdo, con terrenos de José María Mena, zanja al medio.”</i>					
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA <u>FUENTE:</u> Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-2-0052-B	AREA REQUERIDA Norte: En longitud de 24.15m con Euler Feliciano Urbano y Otros (16-1) Sur: En longitud de 17.16 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (12-14) Oriente: En longitud de 39.47 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (1-12) Occidente: En longitud de 39.52 m con Euler Feliciano Urbano y Otros (14-16)					
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por vía de tercer orden en buen estado de conservación, la cual se recorre por unos 5 km desde el municipio de Iles.					
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Acueducto veredal, energía eléctrica.					
6.7 FORMA GEOMETRICA	Irregular					
6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Clasificación del suelo	Uso Normativo	Uso actual	
	1	8 – 25% Ondulada	Rural de Protección	Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I)	Agrícola	
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO	Agrícola					
6.10 CONSTRUCCIONES	El predio objeto de estudio no posee construcciones principales.					
6.11 ESPECIFICACIONES	El predio objeto de estudio no posee construcciones principales.					
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS	El predio objeto de estudio no posee construcciones anexas.					
6.13 CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos	
	Cultivo de Pasto Saboya con Kikuyo	491.42	M2	Bueno	En producción	

JD

	Plantas de Mora	48	un	Bueno	En Producción	
	Planta de Chulquillo	65	Un	Bueno	En producción	
	Planta de Charmolan	31	Un	Bueno	En producción	
	Planta de Chilca	20	Un	Bueno	En producción	
	Planta de Rosa	10	Un	Bueno	En producción	
	Planta de Colla	19	Un	Bueno	En producción	

7 METODOLOGIA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

7.1 PARA EL TERRENO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro de la ley 388 de 1997" y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos

METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en una investigación de precios en la zona, la cual se realiza utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre los predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

JD

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

Para evaluar un cultivo permanente se deben considerar tres periodos 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.

A partir de dicha categorización, para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, de sombrero, maderables y especies nativas de nacimiento natural y espontaneo, se ha elaborado un anexo técnico especial, donde se incluye la investigación en campo y el acucioso estudio agroforestal adelantado por ésta Corporación con el fin de obtener la estimación comercial de dichos elementos.

Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones realizadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales en el caso concreto.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontaneo, considerando que no es posible determinar su valor por costo de reposición, se han consultado sus usos medicinales y ornamentales, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicado en estudios anteriores, que permite establecer los costos históricos para dichas especies en la región; todo lo anterior con el fin de viabilizar la adopción de valores finales en dichas especies. Teniendo en cuenta la extensión del citado estudio, no se ha incorporado en su totalidad al presente informe valuatorio, procediendo a transcribir únicamente lo pertinente a las especies requeridas.

RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

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

JD

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	Ha Terreno	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	FINCA	Aldea de María (contadero)	80.000.000	0,70	N.A.	Colinas bajas pendientes suaves cobertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frío con uso agropecuario	Luis Chavez	3152251187
11	FINCA	San Francisco-Aldea de María	280.000.000	4,00	N.A.	YA NO VENDE	Iguel Angel Guapuca	3206181890
12	FINCA	Aldea de María	220.000.000	2,00	N.A.	Colinas bajas pendientes suaves cobertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frío con uso agropecuario	Janeth Cuasanchir	3017040919
13	FINCA	Aldea de María	220.000.000	3,00	N.A.	YA NO VENDE	Libardo Cuasanchir	3218529642
13A	FINCA	San Francisco-Aldea de María	440.000.000	4,00	N.A.	Colinas bajas pendientes suaves cobertura vegetal de pastos enmalezados y enrastrados con uso de protección y conservación	Iguel Angel Guapuca	3206181890

DEPURACIÓN DEL MERCADO

No aplica, el área de las ofertas encontradas no corresponde con el área del predio valorado.

INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

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 rural, Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (PECUARIO I).*

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2
Segundo Armando Quiñonez Sanchez	5.219.854	3122610449	Perito SCA	\$ 17,000.00
Hugo Gonzalez	1.801.536	3207493980	Perito IGAC	\$ 18,500.00
Carlos Arango	98.389.252	3113216199	Perito SCA	\$ 19,000.00
Martin Agreda Zambrano	87.571.197	3103978335	Perito RNA	\$ 17,800.00
Piedad Burgos	30.737.915	3155805063	Perito RNA	\$ 18,700.00
PROMEDIO				\$ 18,200.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 803.12
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4.41%
LIMITE SUPERIOR				\$ 19,003.12
LIMITE INFERIOR				\$ 17,396.88

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado como apoyo para la determinación del valor la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas ni transacciones sobre predios similares que permitieran la aplicación de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9º de la Resolución 620 de 2.008.

JD

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metros cuadrados	\$ 18.200

7.2 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Cultivo de Pasto Saboya con Kikuyo	Bueno-Producción	491.42	m2	\$ 415.36	\$ 204,116.21
Plantas de Mora	Bueno-Producción	48	un	\$ 16,150.00	\$ 775,200.00
Planta de Chulquillo	Bueno-Producción	65	un	\$ 13,200.00	\$ 858,000.00
Planta de Charmolan	Bueno-Producción	31	un	\$ 24,000.00	\$ 744,000.00
Planta de Chilca	Bueno-Producción	20	un	\$ 33,000.00	\$ 660,000.00
Planta de Rosa	Bueno-Producción	10	un	\$ 3,200.00	\$ 32,000.00
Planta de Colla	Bueno-Producción	19	un	\$ 33,000.00	\$ 627,000.00
VALOR TOTAL					\$ 3,900,316.21

7.3 PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas:

8 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 Contadero en la Vereda Ospina Pérez, sobre vía pavimentada Contadero - Iles, El uso del suelo es compatible con el uso del suelo encontrado en las ofertas depuradas del sector; por las características del predio avaluado, se toma el promedio como valor adoptado para su liquidación.
- 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 de Contadero que se localiza aproximadamente a 5 kilómetros.
- 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.
- Existe en la zona la perspectiva de la construcción de la Vía Panamericana haciendo que no se presenten ofertas de predios cercanos al proyecto.

JD

ACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE:

- La explotación actual del predio es Agrícola y Pecuaria, se encuentra en pastos naturales y talud sobre la vía.
- Existe en la zona la perspectiva de la construcción de la Vía Panamericana haciendo que no se presenten ofertas de predios cercanos al proyecto.
- 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 de Contadero que se localiza aproximadamente a 5 kilómetros, considerándose cerca de los principales centros de consumo y mercadeo.
- El predio y el sector es una zona con topografía Ondulada.

9 AVALUO COMERCIAL

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:

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
Terreno	491.42	m2	\$ 18,200.00	\$ 8,943,844.00
Cultivos o especies	1.00	Glb	\$ 3,900,316.21	\$ 3,900,316.21
VALOR TOTAL				\$ 12,844,160.21

SON: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA PESOS CON 21/100 (\$12.844.160,21) M/CTE.

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL.

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.

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- Que el valuador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el área de terreno avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales
- El valuador realiza su labor fue desempeñada bajo un código de ética y normas de conducta.
- El valuador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.

JD

- El valuador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el valuador será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

- **Nombre:** Omar Alexis Pinzón Rodríguez.
- **Registro de acreditación:** Registro Abierto de Avaluador AVAL - 1014242133
- **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.



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

DOCUMENTOS ANEXOS
ANEXO FOTOGRAFICO
VISTA GENERAL AREA REQUERIDA



PLANTA DE CHILCA

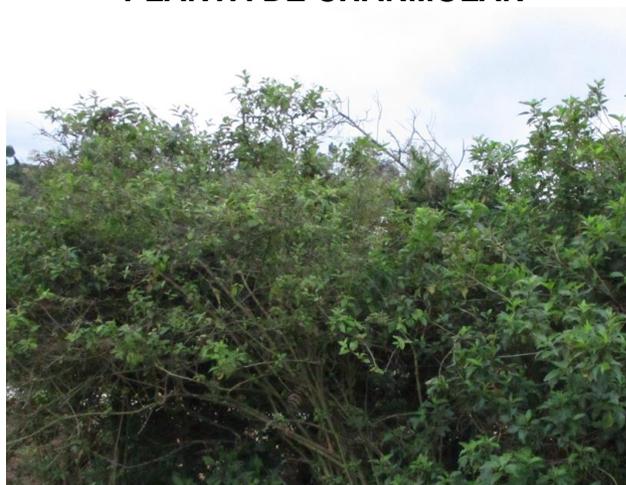
CULTIVO DE PASTO SABOYA Y KIKUYO



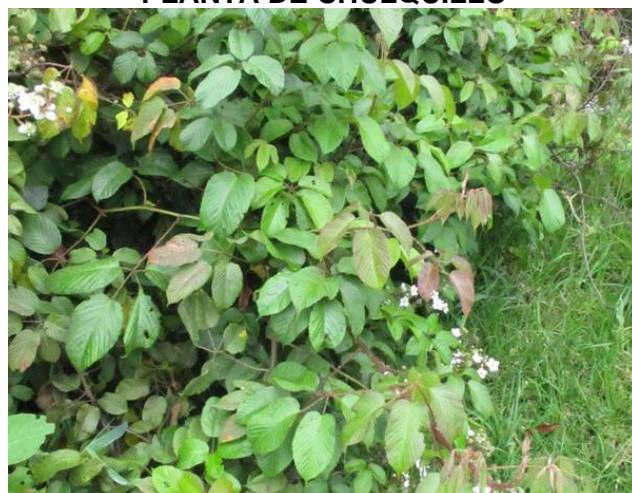
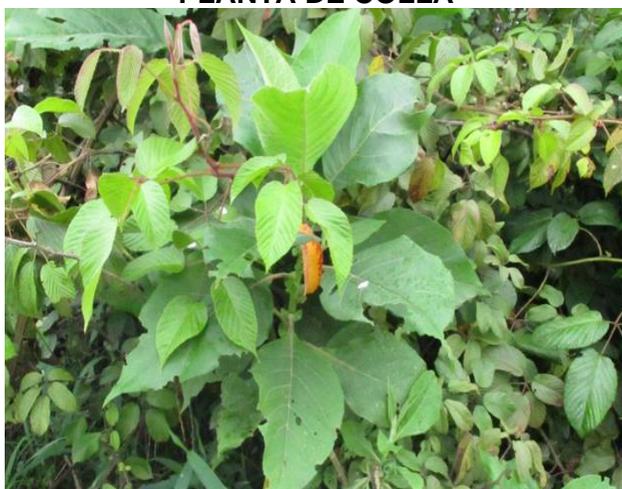
PLANTA DE CHARMOLAN



PLANTA DE COLLA



PLANTA DE CHULQUILLO



JD

ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	DESARROLLO	PRODUCCION	DECADENCIA
Árbol de Aguacate	78.000 / Und.	260.000 / Und.	129.000 / Und.
Árbol de Aliso	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Arrayán	14.000 /Und.	48.000 /Und	24.000 /Und.
Árboles de Alba Resina	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Babaco		20.000/und	
Árbol de Capulí	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cedrillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cipre	13.500 / Und.	26.300 / Und.	18.000 / Und.
Árbol de Colla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cucharo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chichagua	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Chilacuán	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	80.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	116.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Marrubio	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de gradillo		80.000/und	
Árbol de guarango	10.000 / Und.	31.600 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Juco	4.700/und	15.700/und.	7.850/und.
Árbol de Lechero	10.400,0/UNIDAD	34.700,0/UNIDAD	17.350,0/UNIDAD
Árbol de Limón	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Moquillo		20.000/und.	
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Manzana	14.000 / Und.	48.000 / Und.	24.000 / Und.
Árbol de Marco	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Morochillo	4.200 / Und.	13.900 / Und.	7.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.
Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Nispero		40.000/und.	
Árbol de Pera	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pino	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.

JD

Árbol de Pandala	17.350/und	69.000/und.	34.500/und.
Árbol de Quillotocto	10.000,0/UNIDAD	57.900,0/UNIDAD	28.950,0/UNIDAD
Árbol de Sauco Blanco	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Tomate	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Cerca Viva	750 / ML	2.500 / ML	1.250 / ML
Cultivo de árboles de chilca, colla y carrizo	3.500 / Und.	12.000 / Und.	6.000 / Und.
Cultivo de Arveja		8.400.427 / Ha.	
Cultivo de alfalfa	320/m2	1.050/m2	530/m2
Cultivo de cebolla	2600/m2	4.000/m2	1.600/m2
Cultivo de Cilantro	108/m2	180/m2	220/m2
Cultivo de Fríjol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora Silvestre	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Pasto (Saboya y Kikuyo)		415.36 / m2.	
Cultivo de Pasto (raygrass)		320 / m2	
Cultivo de Pasto de corte		4.177.816 / Ha.	
Cultivo de Repollo	2.640/m2	4.400/m2	1.760/m2
Curuba	60.000/und	100.000/und.	40.000/und
Limón	48.000/und	56.000/und	32.000/und
Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Planta de Ají	1.8	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achira		7.000/und	
Planta Aromática de Marco	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Ajenjo	950/und	3.200/und.	1.600/und
planta de Batata		5.000/und	
Planta de romero	3500,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Planta de Cedron	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Chilca	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de chulquillo	8.200 / Und.	13.200 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Colla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Planta de Charmolan	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD

UD

Planta de Escancel	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Eucalipto	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Flor de Quinde	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Frejjoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta de Granadilla	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Helecho		13.900/und	
Planta de Haba (M2)		725/m2	
Planta de hiedra		4.200/und.	
Plantas de Lechero	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de mirto	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Marco	1.050 / Und.	3.500 / Und.	1.750 / Und.
Planta de Mayo	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Mora	4.150/UNIDAD	16.150/UNIDAD	6.950/UNIDAD
Plantas medicinales		5.000/und.	
Plantas Ornamentales	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Pispura	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Rosa	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Siempre Viva	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Toronjil	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Uchuva	5.300 / Und.	18.000 / Und.	8.800 / Und.
Planta de Venturosa	2.500/und	8.400/und.	4.200/und
Planta de Yuca		5.600/und	
Planta de Zapallo	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
Cultivo de pasto mixto	100/m2	320/m2	160/m2
Planta colegial	4.750/ Und.	15.800/ Und.	7.900/ Und.
Laurel	550/und	1.900/und	950/und
Salvarrial o Salvia Real	3.950/und	13.200/und	6.600/und
Pispura	200 / Und.	650 / Und.	350 / Und.
Matica	650 / Und.	2.100 / Und.	1.050 / Und.
Quillotocto	10.400 / Und.	34.750 / Und.	17.350 / Und.
Espino	5.700 / Und.	18.950 / Und.	9.500 / Und.
Ibilan	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Vicundo	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Pasto Kikuyo	20 / m2	60 / m2	30 / m2
Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
Árbol de Olivo	9.900/ Und.	33.000/ Und.	16.500/ Und.
Cultivo de Café (caturro-castillo)	370/m2	1.248/m2	620/m2
Pasto Kikuyo	20 / m2	60 / m2	30 / m2

UD

Planta de Itabo	5200 / Und.	17400/ Und.	8700/ Und.
Lechuga	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Cilantro	100/ Und.	300/ Und.	150/ Und.
Acelga	250/ Und.	800/ Und.	400/ Und.
Repollo	250/ Und.	800/ Und.	400/ Und.
Cebolla	40/ Und.	120/ Und.	60/ Und.
Remolacha	250/ Und.	900/ Und.	400/ Und.
Lechuga	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Cultivo Cilantro	660/ Und.	2210/ Und.	1100/ Und.
palma	32.400/ Und.	126.000/ Und.	54.000/ Und.
Cultivo de Ajo	290/ m2	960 / m2	480 / m2
Bosques Nativos	650 / m2	2200 / m2	1100 / m2
Apio	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Pasto alfa alfa-alfalfa	360/ Und.	1.200/ Und.	600/ Und.
Maíz	50/ Und.	150/ Und.	80/ Und.
Planta de Verbena	2.300 / Und.	7.550 / Und.	3.800 / Und.
Planta trepadora	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Geranio	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Planta de Amarilla	8.350 / Und.	27.800 / Und.	13.900 / Und.
Planta de zarcillejo	1.450 / Und.	4.750 / Und.	2.350 / Und.
Planta de Paico	4.150 / Und.	13.850 / Und.	6.950 / Und.



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Director de avalúos
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
R.A.A: AVAL-12950688

UJD

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-2-0052-B

CONCEPTOS GENERALES

- **LUCRO CESANTE:** Se trata de una indemnización cuando se causa un daño en una ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica, en la cual se 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.
- **DAÑO EMERGENTE:** Se trata de una indemnización la cual corresponde en el momento en que un bien o parte de el se interviene 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.

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, en los cuales de conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 858 de enero 31 de 2018 “Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”

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.

JD

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	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ -

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

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 12,844,160.21
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 12,844,160.21
SON: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA PESOS CON 21/100 (\$12.844.160,21) M/CTE.	

JD

I. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

Impuesto predial:

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

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

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

Cordialmente,



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

UJD

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 27 de julio de 2021

Asistentes: José Omar Bermeo Parra – Representante Legal Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Omar Alexis Pinzón Rodríguez – Avaluador Comisionado
Julio César Bravo Garreta – Miembro comité aprobación avalúos
Carlos Fernando Arango Revelo- Miembro comité aprobación de avalúos

Los miembros asistentes se reunieron en las instalaciones de la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, con el fin de analizar el informe valuatorio adelantado. El evaluador comisionado expone, para las consideraciones del Comité Técnico, el informe presentado, correspondiente al predio relacionado así:

No. Radicación	Avaluador Comisionado	Predio (s)	Valor Avalúo
LAC 102-2021	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA 2-0052-B FMI 244-48290 Cedula catastral 522100000000000070299000000000	\$12.844.160,21

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 12,844,160.21
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 12,844,160.21
SON: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA PESOS CON 21/100 (\$12.844.160,21) M/CTE.	

Una vez hecha la sustentación, analizada la información, procedido a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 del 2008 y Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015), el Comité aprueba el avalúo presentado con el valor final adoptado.

JD

Asistentes a la sesión:



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725



CARLOS FERNANDO ARANGO REVELO
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A AVAL – 98389252