



PASTO
LA GRAN CAPITAL
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

1130/005-2023

San Juan de Pasto, 11 de enero de 2023

Señores:

ALVARO DE LA ROSA MONCAYO
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
LUIS ALVARO TORO VILLOTA
CALLE 22 No.43ª BIS 16, Barrio MORASURCO
Municipio de Pasto
Ciudad

Asunto: Notificación por Aviso de Oferta formal de Compra – Proyecto “Parque Lineal Rio Pasto”

Cordial saludo:

En razón a la imposibilidad de realizar la notificación personal de la oferta formal de compra con radicado 1130/981-2022 del 16 de diciembre de 2022, presentado por la Secretaria de Planeación, de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 “Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo” el cual establece: “*Si no pudiese hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio del aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo*”. y una vez surtido el trámite consagrado en el artículo 68 de la norma en cita, como consta en el expediente respectivo que reposa en el archivo de la entidad.

NOTIFICACION POR AVISO

Que la Secretaria de Planeación Municipal de Paso, expidió el escrito de oferta formal de compra con radicado 1130/981-2022 del 16 de diciembre de 2022, donde se dispone la adquisición de un predio ubicado en la CALLE 22 No. 43ª BIS 16, Barrio Morasuco, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 520010103000001320020000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 240- 41492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, que se identifica internamente para el proyecto con la ficha predial T9-030.

El presente aviso se fija, en la página web de la alcaldía Municipal de Pasto, en lugar visible de la secretaría de Planeación, ubicada en el CAM Anganoy los Rosales II y en la dirección de predio ubicado en la CALLE 22 No. 43ª BIS 16, Barrio Morasuco del municipio de Pasto, a fin de notificarle a los señores; **ALVARO DE LA ROSA MONCAYO HEREDEROS**



PASTO
LA GRAN CAPITAL
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LUIS ALVARO TORO VILLOTA, de la Oferta Formal de Compra con radicado 1130/981-2022 del 16 de diciembre de 2022.

Se hace la advertencia legal que, contra la oferta formal de compra, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia de la Oferta de Compra No. 1130/981-2022 del 16 de diciembre de 2022, Informe de avalúo comercial del 14 de diciembre de 2022, Ficha Predial, Plano de localización.

Se anexa: 46 folios

GERMÁN ORTEGA GOMEZ
Secretario de Planeación Municipal
Alcaldía Municipal



PASTO
LA GRAN CAPITAL
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

1130/981-2022

San Juan de Pasto, 16 de diciembre de 2022

Señores:

ALVARO DE LA ROSA MONCAYO
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
LUIS ALVARO TORO VILLOTA

CALLE 22 No.43ª BIS 16, Barrio MORASURCO

Municipio de Pasto

Ciudad

Asunto: **Oferta Formal de Compra RIPA T9-030**, Proyecto Parque Lineal Rio Pasto – Tramo 9, Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio ubicado en la CALLE 22 No. 43ª BIS 16, Barrio Morasuco, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 520010103000001320020000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 240- 41492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.

Cordial saludo:

Como es de conocimiento general, la ALCALDÍA MUNICIPAL DE PASTO, identificada con NIT 891.280.000-3, en armonía con lo establecido en el Plan de Acción 2038, *“Pasto recorrer el buen camino – 500 años de tradición”*, y con el Plan de Desarrollo Municipal, *“Pasto, La Gran Capital 2020 – 2023”*, ha estructurado el macroproyecto denominado *“Parque Lineal del Río Pasto”*, el cual se encuentra conformado por 15 tramos, con el que se busca promover la sostenibilidad ambiental en el territorio y mejorar las condiciones de habitabilidad, la gobernanza del agua y los ecosistemas estratégicos en ciudad, considerando la necesidad de recuperar al río Pasto como verdadero estructurante del desarrollo y la actividad económica y social en el sector urbano.

De la totalidad de tramos mencionados, actualmente se encuentra en proceso de ejecución el identificado como No. 9, que se ubica en la comuna 9, con un área de intervención delimitada entre la calle 21A, a la altura de la carrera 40A y la calle 22A con carrera 43A, siguiendo siempre el curso del río, con una extensión aproximada de 30.620 metros cuadrados, beneficiando aproximadamente a 11.982 personas que habitan barrios como El Aljibe, Los Sauces, José Ignacio Zarama, Pandiaco, Morasurco, Palermo, entre otros.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de las obras de infraestructura, adelantando

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



para ello los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, 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 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PASTO requiere la adquisición del inmueble identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RIPA-09-030, cuya copia se anexa al presente, la cual tiene un área de terreno requerida de NOVENTA Y SIETE COMA VEINTE METROS CUADRADOS (97,20 m²), como también, las mejoras 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 K0+942,87– Abscisa Final K0+949.78del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **NOVECIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRECIENTOS VEINTIDOS PESOS M/CTE. (\$916.637.322,00)**., discriminados conforme al informe de avalúo, así:

AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO

VALUACION				
DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO.	CANTIDADES	UNIDADES	VALORES UNITARIOS	SUB-TOTAL
Lote de terreno	97,20	m ²	3.420.000,00	332.424.000,00
Construcciones Estrato 5	301,60	m ²	1.772.000,00	534.435.200,00
Construcciones Patio Cubierto	23,20	m ²	354.000,00	8.212.800,00
Construcciones Zona Dura y Escaleras	13,20	m ²	128.000,00	1.689.600,00
VALOR RESULTADO DE LA VALUACION				\$ 876.761.600,00

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

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
ITEM	VALOR
AVALUO DEL PREDIO	\$ 876.761.600,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 39.875.722,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 916.637.322,00



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 el Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha de diciembre de 2022, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo – FEDELONJAS, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

Según el estudio de títulos elaborado, los propietarios de la zona de terreno que se requiere, son ALVARO DE LA ROSA MONCAYO y LUIS ALVARO TORO VILLOTA, por haberlo adquirido a través de escritura pública No. 3056 del 25 de agosto de 1982, Notaria Segunda de Pasto debidamente registrada en el folio de matrícula No. 240-41492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, razón por la cual, es destinatario de la presente Oferta Formal de Compra.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, usted cuenta con un término de treinta (30) 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.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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.

Al respecto, es preciso aclarar que, 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, modificado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991.

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 o de urbanización. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperando obtener su aceptación dentro del término legal y oportuno, podrá dirigir su respuesta a la dirección: CAM Anganoy Los Rosales de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE PASTO, o contactarse con MARIA FERNANDA CORDOBA ARTURO en el teléfono 300 791 0440 o al correo electrónico planeacion@planeacionpasto.gov.co

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo y la transcripción completa



PASTO
LA GRAN CAPITAL
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

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.

Atentamente,

GERMÁN ORTEGA GOMEZ
Secretario de Planeación Municipal
Alcalde Municipal

Proyectó.
Ma Fernanda Córdoba A
Abogada Contratista SPM

AVALUO COMERCIAL

**Calle 22 No. 43 A Bis - 16
BARRIO MORASURCO
PASTO – NARIÑO
PROPIETARIO: ÁLVARO DE LA ROSA MONCAYO Y
LUIS ÁLVARO TORO VILLOTA**

SAN JUAN DE PASTO, DICIEMBRE DEL 2.022

TABLA DE CONTENIDO

- I. IDENTIFICACION DEL CLIENTE
- II. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION
- III. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
- IV. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA, O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR
- V. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR
- VI. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE
- VII. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS
- VIII. INFORMACION DEL SECTOR
- IX. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE
- X. TERRENO
- XI. CONSTRUCCION
- XII. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS
- XIII. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL
- XIV. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION
- XV. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
- XVI. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
- XVII. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.
- XVIII. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS
- XIX. MEMORIA DE CALCULOS
- XX. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
- XXI. VIGENCIA DEL AVALUO
- XXII. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME
- XXIII. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
- XXIV. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

1

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

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	ALCALDIA MUNICIPAL DE PASTO
NIT	891 280 000 3

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION	
OBJETO DE LA VALUACION	Avalúo con Fines Comerciales.
DESTINATARIO DE LA VALUACION	Secretaria de Planeación Municipal - Alcaldía Municipal de Pasto.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
<ul style="list-style-type: none"> La Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (Escritura). La Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo 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 la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 	

IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE	Diciembre 09 de 2022
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	Diciembre 14 de 2022

BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
BASES DE LA VALUACION	El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.
DEFINICION Y TIPO DE VALOR	El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

2

	por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
--	---

IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

El inmueble objeto de la valuación es propiedad de Álvaro De La Rosa Moncayo y Luis Álvaro Toro Villota, de acuerdo a la Escritura Pública No. 3056 del 25 de agosto de 1982, Notaria Segunda de Pasto.

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

PAIS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Nariño
MUNICIPIO	Pasto
DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE	Calle 22 # 43A Bis - 16
NOMBRE DEL BARRIO	Barrio Morasurco.

INFORMACION DEL SECTOR

LOCALIZACION	El Barrio Morasurco, se ubica al Norte del área urbana del Municipio de Pasto; es un sector de carácter predominantemente residencial, aunque cuenta con la presencia del uso institucional y comercial. El sector se puede delimitar de la siguiente manera: NORTE: Club del Comercio y Condominio Morasurco. ORIENTE: Rio Pasto. SUR: Carrera 35 Barrio La Riviera. OCCIDENTE: Avenida de los Estudiantes – Calle 20.
SERVICIO PUBLICOS	El sector cuenta con redes de servicios públicos completas, acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, recolección de aseo.
USOS PREDOMINANTES	El sector se caracteriza por presentar los usos comercial, institucional y predominantemente Residencial, estrato social 5, Predominan viviendas unifamiliares de dos pisos.
NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR	De acuerdo con el Acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, adopción del POT del Municipio de Pasto 2015-2027 el sector se clasifica de la siguiente manera: Clase de Suelo: Urbano Unidad Territorial: Centro Área Morfológica Homogénea: C-1

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

3

	Sector Normativo: 1 Tratamiento: Renovación por Reactivación. Modelo Morfológico de Alturas: CMA3P; Código morfológico de alturas 3 pisos.
VIAS DE ACCESO	Longitudinales: Carreras 40 y 43. Transversales: Calles 20 y 21A.
ELEMENTOS	El sector cuenta con andenes y vías pavimentadas.
ESTADO DE CONSERVACION	La infraestructura urbanística del sector presenta buen estado de conservación.
AMOBAMIEN TO URBANO	El sector cuenta con una aceptable señalización vial; elementos básicos de nomenclatura urbana, el obelisco y el paseo peatonal de la Avenida de Los Estudiantes.
ESTRATO SOCIOECONOMICO	Cinco (5)
LEGALIDAD DE LA URBANIZACION	El Barrio Morasurco se desarrolló de manera legal y con la aprobación de los entes municipales.
TOPOGRAFIA	El sector presenta una topografía plana.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO	Por su ubicación el sector cuenta con buen servicio de transporte público.
TIPO DE TRANSPORTE	El transporte público se realiza por medio de busetas, buses urbanos y taxis.
CUBRIMIENTO	Las rutas de transporte público comunican el sector con el centro y otros puntos de la ciudad.
FRECUENCIA	Los buses y busetas tienen una frecuencia promedio de tres minutos en su recorrido.
EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	En el sector inmediato se encuentran: La sede Administrativa de Cedenar, El Hotel Morasurco, El Hospital Infantil, La Fuente de la Transparencia y el CAI Morasurco.

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE BIEN INMUEBLE	Se trata de un inmueble urbano sobre suelo de protección.
USO ACTUAL	El inmueble presenta como vivienda residencial.
UBICACIÓN	El inmueble es de carácter medianero, el acceso principal es por la calle 21A.

TERRENO

LINDEROS DE ACUERDO A LA ESCRITURA CABIDA Y LINDEROS SUJETOS A VERIFICACION POR PARTE DEL PETICIONARIO	Norte, en ocho metros (8,00) con lote #9, manzana E, Sur, en ocho metros (8,00) con calle 21-A; Oriente, en dieciséis metros con veinte centímetros (16,20) con lote #11, manzana E; Occidente, en dieciséis metros con veinte centímetros (16,20) con lote # 12, Manzana E.
--	--

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

4

TOPOGRAFIA	El terreno presenta una topografía plana.
CERRAMIENTOS	El predio presenta cerramientos propios en ladrillo.
FORMA	El terreno presenta una forma regular.
SUPERFICIE	Área total del terreno: 97,20 m². De acuerdo a Ficha Predial T9-RIPA 030.

REGLAMENTACION URBANISTICA

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 3370 DE 2020

En cumplimiento a lo ordenado por el Consejo de Estado, en el fallo proferido por la sala de lo contencioso Administrativo Sección Primera, dentro de la Acción Popular No. 2001-23-33-000-201500607-0, se informa que el predio identificado con el No. 01-03-0132-0020, se encuentra ubicado en ZONA DE AMENAZA VOLCÁNICA ALTA de conformidad con el mapa elaborado por el Servicio Geológico Colombiano 2015. Actualización del Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Galeras - Colombia. En cumplimiento a la Sentencia de la Corte Constitucional T-269 de 2015.

Para la expedición y aprobación de LICENCIAS URBANÍSTICAS, la respectiva Curaduría Urbana debe contemplar lo establecido y dispuesto por el Consejo de Estado, en el fallo proferido por la sala de lo contencioso Administrativo Sección Primera, dentro de la Acción Popular No. 52001-23-33-000-201500607-0, relacionada con la suspensión de solicitudes de licencias de construcción en la zona de influencia alta del volcán Galeras, de acuerdo con el nuevo Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Galeras, elaborado por el Servicio Geológico Colombiano 2015. Actualización del Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Galeras - Colombia. En cumplimiento a la Sentencia de la Corte Constitucional T-269 de 2015.

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015 - 2027 PASTO TERRITORIO CONSENTIDO, el predio identificado con el código predial 01-03-0132-0020 del Municipio de Pasto, se clasifica de la siguiente manera:

CLASE DE SUELO: URBANO
ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS: C-1
SECTOR NORMATIVO: 1
ESTRATO: 5

GESTIÓN DEL RIESGO: Riesgo bajo por flujos de lodo (Mapa EA22)
Restricción por flujos de lodo Sector 5 (Mapa EA32)

TRATAMIENTO: RENOVACIÓN POR REACTIVACIÓN

CÓDIGO MORFOLÓGICO DE ALTURAS: CMA3P Código morfológico de alturas 3 piso.

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

5

USOS DE SUELO

SUELO Urbano de protección
ÁREA DE ACTIVIDAD Ronda Hídrica - ZAVA
USO PRINCIPAL Conservación preservación
USO COMPATIBLE Recuperación

El predio se ubica en las áreas de protección geográfica, paisajística o ambiental (plano 7G SUELO DE PROTECCION URBANO del POT). El predio objeto de la solicitud por ubicarse en Suelo de Protección, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse (artículo 45 del POT).

Una franja no menor de 30 metros de ancho, paralela a la línea de aguas máximas, a cada lado de los cauces de los cuerpos hídricos (ronda hídrica plano EA30 RONDAS HIDRICAS del POT).

De acuerdo al plano EA 22 APROXIMACIÓN AL RIESGO POR FLUJOS DE LODOS SECUNDARIOS del POT; el predio se ubica en el área en condición de RIESGO BAJO.

De acuerdo al plano EA32 RESTRICCIÓN POR FLUJOS DE LODO SECUNDARIOS, el predio se ubica en el sector S5.

El documento idóneo para los trámites ante las Curadurías Urbanas es el Concepto de Norma Urbanística, como lo establece el Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Fecha de expedición: 9 de diciembre de 2020.

- **ANÁLISIS NORMATIVO:** El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo urbano, dentro de la estructura ecológica principal de la ciudad, lo que lo define como suelo protegido (Sistema de áreas Protegidas). Cualquier uso diferente a los indicados en este numeral está prohibido.

CONSTRUCCION	
NUMERO DE PISOS	La vivienda se encuentra distribuida en cuatro niveles y terraza.
NUMERO DE SOTANOS	No posee
AREA CONSTRUIDA	Construcción Principal: 301,60 m ² Patio Cubierto: 23,20 m ² Zona Dura y Escaleras: 13,20 m ² . De acuerdo a Ficha Predial T9-RIPA 030.
VETUSTEZ	16 años aproximadamente
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Se trata de una construcción usada terminada, que presenta todos sus acabados.

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

6

ESTADO DE CONSERVACION	En general la construcción presenta un normal estado de conservación, teniendo en cuenta su vetustez.
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	CIMENTACIÓN: Se presumen zapatas y vigas de cimentación en concreto reforzado. ESTRUCTURA: Particos con columnas y vigas en concreto reforzado. MAMPOSTERÍA: ladrillo común CUBIERTA: Placa de concreto reforzado impermeabilizada. FACHADA: Vinilo sobre pañete.
DEPENDENCIAS	Vivienda de Cuatro Niveles y terraza.
CONDICIONES DE ILUMINACION	El inmueble presenta normales condiciones de iluminación.
CONDICIONES DE VENTILACION	El inmueble presenta normales condiciones de ventilación.
ACABADOS	No se tuvo acceso al inmueble, se presumen acabados tipo de una vivienda de estrato 5.
SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble cuenta con acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfono.
NOTA:	Las áreas y descripciones de la construcción están de acuerdo a las observaciones realizadas desde el exterior, esto considerando que no se permitió el acceso del evaluador al inmueble. Adicionalmente se utilizó la información documenta y de fotografías suministrada por planeación municipal Ficha RIPA 09-30, elaborada por la Geógrafa Angela María Benavides el 27/09/2021.

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

MATRICULA INMOBILIARIA	240-41492
ESCRITURA PUBLICA N°	Escritura Pública No. 3056 del 25 de agosto de 1982, Notaria Segunda de Pasto.
CEDULA CATASTRAL	520010103000001320020000000000
CHIP	No aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCION	No Aplica.
MARCO LEGAL DE LA VALUACION	Enajenación voluntaria Ley 388.
NOTA	Esta información en si no constituye un estudio de títulos.

IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

El presente avalúo no incluye inmuebles diferentes a los valuados en la categoría principal.

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

7

DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

El presente trabajo valuatorio establece el valor para fines comerciales de acuerdo a la solicitud presentada por la Alcaldía Municipal de Pasto – Oficina de Planeación Municipal.

El valor comercial puede ser diferente a precio de la negociación, con frecuencia el precio de la negociación no coincide con el valor comercial del avalúo, porque en la negociación también intervienen otros factores tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del inmueble.

La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El Barrio Morasurco se desarrolla sobre suelos que aparentemente no presentan ninguna inestabilidad geológica, ni deslizamiento de tierra.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	Predio afectado por Ronda Hídrica, riesgo bajo por inundación y ubicado en Zona de Amenaza Volcánica Alta.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	El inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre.
SEGURIDAD	El sector no presenta problemas de seguridad relevantes que afecten el inmueble.
PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencian actualmente.

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

En particular para este inmueble las consideraciones más relevantes para su valoración, son las siguientes:

- El predio objeto de avalúo hace parte de las áreas en las que Planeación Municipal adelanta la formulación del proyecto denominado Parque Lineal del Rio Pasto.
- Se trata de un predio urbano localizado de acuerdo al POT vigente sobre suelo de Protección.
- La reglamentación del Uso del Suelo, del predio valorado limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de cambios de uso con alguna rentabilidad.

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

8

- Para este predio en particular prevalece la restricción generada por la declaración de suelo de protección, donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y conservación ambiental; los cuales son de vital importancia para el desarrollo de usos urbanos, buscando urbanizaciones con entornos de calidad asociados a la infraestructura tanto urbana como de amortiguación de los cuerpos de agua.
- Pero es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos de estrato alto, genera ventajas de acceso a infraestructura y localización.
- El inmueble objeto de avalúo es de carácter medianero, en el que se desarrolla una edificación de cuatro niveles de altura, de construcción moderna sobre un lote que presenta el área menor a la del lote tipo del sector.
- Se trata de un inmueble medianero, y de acuerdo a lo observado desde el exterior, la construcción presenta buenas condiciones de iluminación y ventilación natural en sus espacios.
- Las características de la construcción son de buenas especificaciones y están de acuerdo al estrato al que pertenece el inmueble.
- Las áreas de terreno y construcción y las descripciones de la construcción están de acuerdo a las observaciones realizadas desde el exterior, esto considerando que, aunque la Secretaria de Planeación mediante comunicación escrita y enviada por correo certificado anuncio la fecha y hora de vista, no se permitió el acceso del evaluador al inmueble.
- Adicionalmente se utilizó la información documenta y de fotografías suministrada por planeación municipal Ficha RIPA 09-30, elaborada por la Geógrafa Angela María Benavides el 27/09/2021.

<p>DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS</p> <p>METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS</p>
<p>ANÁLISIS VALUATORIO: De acuerdo a lo establecido en 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. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron las siguientes metodologías.</p>

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

9

PARA EL TERRENO:

METODO DE COMPARACIÓN 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.

PARA LA CONSTRUCCIÓN:

EL MÉTODO DE REPOSICIÓN:

Para las construcciones se utilizó el método de reposición. El cual establece el costo en que se incurriría si se construyera una edificación de similares características, y al resultado se le aplica un factor de depreciación por tipo de construcción, estado de conservación y vida útil estimada.

**JUSTIFICACION DE LAS
METODOLOGIAS**

El método de comparación de mercado encontró una muestra de ofertas que por sus características reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno sin afectaciones en el sector por medio de esta metodología.

El método de reposición se desarrolla teniendo en cuenta la vetustez de las construcciones por lo cual su valor está representado en los costos en que se incurrirían para reemplazarlas descontando su vetustez y estado de conservación.

MEMORIAS DE CALCULOS

PARA EL TERRENO:

En el sector del barrio Morasurco y sectores homogéneos por estrato y tipos de construcción se encontraron ofertas de viviendas con las cuales se puede inferir y establecer un valor comparativo de mercado para el terreno (valor de referencia). La Investigación de mercado realizada se presenta como un cuadro anexo de este informe.

Como el Coeficiente de variación es inferior al 7.5%, los valores obtenidos en el análisis estadístico realizado se podrían adoptar como el más probable valor del metro cuadrado asignable al terreno de suelo útil y sin afectaciones en el barrio Morasurco.

Teniendo en cuenta la investigación realizada y considerando que el predio presenta un área inferior a la del lote tipo del sector, el valor a adoptar es cercano al límite superior de la muestra analizada que es por aproximación de **Tres millones cuatrocientos veinte mil pesos (\$3.420.000,00/m²)** por metro cuadrado como valor del del terreno en el sector del barrio Morasurco.

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

10

PARA LA CONSTRUCCIÓN:

Para las construcciones, se toman los valores de referencia contenidos en la base de datos de análisis de precios unitarios y mercado inmobiliario de los valores de antecedentes de inmuebles avaluados por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo, los cuales arrojaron los siguientes valores:

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LLUJO
	VIP	VIS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE AIU)	\$1.052.260 /m ²	\$1.225.349 /m ²	\$1.321.465 /m ²	\$1.550.236 /m ²	\$1.679.586 /m ²	\$2.004.755 /m ²	\$2.668.767 /m ²	\$4.067.713 /m ²
%CI (INCLUIDO)	18,39%	20,56%	22,35%	23,48%	24,16%	27,82%	27,91%	27,50%

CONSTRUCCION CASA ESTRATO 5

Determinamos un valor de \$2.004.755,00 /m² como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, para este tipo de edificaciones de buenas especificaciones.

CONSTRUCCION PATIO CUBIERTO

Determinamos un valor de \$400.951,00 /m² como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, para este tipo de edificaciones de buenas especificaciones.

CONSTRUCCION ZONA DURA y ESCALERAS

Determinamos un valor de \$145.000,00 /m² como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, para este tipo de edificaciones de buenas especificaciones.

Cálculo del valor de depreciación total del inmueble: Usamos el método de depreciación de Fitto y Corvinni. En primera instancia se calcula el valor depreciado total considerando **la edad actual** del inmueble y la vida útil total.

Se relacionan las tasas de depreciación por estado de conservación como sigue:

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

11

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD (años)	VIDA ÚTIL (años)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO (Valores en Multiplos de \$2.000).
Construccion Residencia5 Estrato 5	16	100	16,00%	2,00	11,57%	2.004.755,00	232.004,28	1.772.750,72	1.772.000,00
Construccion Patio Cubierto	16	100	16,00%	2,00	11,57%	400.951,00	46.400,86	354.550,14	354.000,00
Construccion Zona Dura y Escaleras	16	100	16,00%	2,00	11,57%	145.000,00	16.780,42	128.219,59	128.000,00

NOTAS RELATIVAS:

Edad en porcentaje de vida:

Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Estado de Conservación:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% Conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

% de Depreciación:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

12

basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

CONSTRUCCION ESTRATO 5

Determinamos un valor de \$1.772.000,00 /m² como valor actual, para este tipo de construcciones.

CONSTRUCCION PATIO CUBIERTO

Determinamos un valor de \$354.000,00 /m² como valor actual, para este tipo de construcciones.

CONSTRUCCION ZONA DURA y ESCALERAS

Determinamos un valor de \$128.000,00 /m² como valor actual, para este tipo de construcciones.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Este es un sector en que la oferta y la demanda son balanceadas para inmuebles de uso residencial; el inmueble objeto de avalúo presentaría una comercialización lenta.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Estables.
CONCEPTO DE LA GARANTIA	No aplica.

VALUACION:

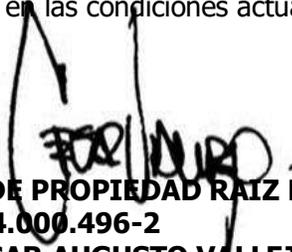
Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

13

VALUACION				
DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO.	CANTIDADES	UNIDADES	VALORES UNITARIOS	SUB-TOTAL
Lote de terreno	97,20	m ²	3.420.000,00	332.424.000,00
Construcciones Estrato 5	301,60	m ²	1.772.000,00	534.435.200,00
Construcciones Patio Cubierto	23,20	m ²	354.000,00	8.212.800,00
Construcciones Zona Dura y Escaleras	13,20	m ²	128.000,00	1.689.600,00
VALOR RESULTADO DE LA VALUACION				\$ 876.761.600,00

SON: OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$876.761.600,00) como valor actual del inmueble en las condiciones actuales.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2

Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

Magister en Tasación y Valoración de Bienes.

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321 en las categorías de Avalúos Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria fija equipos y maquinaria móvil, Maquinaria y equipos especiales, Obras de Arte, Orfebrería, patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.

DIRECTOR EJECUTIVO

San Juan de Pasto, diciembre de 2022

VIGENCIA DEL AVALUO:
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
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

Calle 22 # 43A Bis -16
Barrio Morasurco.
Pasto – Nariño

14

valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

NOMBRE DEL VALUADOR	ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
REGISTRO DE ACREDITACION	Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321 R.N.A No. 1809 FEDELONJAS Y SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION	El valuador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. 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 ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Este informe se elaboró de acuerdo a los contenidos mínimos exigidos por la Norma NTS1-01

NOTA: LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERES ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE.

CÁLCULO PARA EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES

Para efectos de establecer el monto de las indemnizaciones establecidas en las Resoluciones 898 y 1044 de 2.014, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones, definiciones y procedimientos:

“Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización”.

“Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular”.

“Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa”.

“Que el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, permite incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si éstas son procedentes”.

“Que el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial; a su vez, el valor comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente y lucro cesante. El daño emergente incluye el valor del inmueble (terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición). El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses”.

“Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo inherente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente”.

“Que, por consiguiente, resulta necesario fijar las normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos

comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013”.

“**Artículo 1.- Objeto.** Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”.

“**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.** Esta resolución es aplicable a los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley 1682 de 2013”

“**Artículo 3.- Definiciones.** Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones”:

DAÑO EMERGENTE: “Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial”. Artículo 3° de la Resolución 898 de 2.014.

“**LUCRO CESANTE:** Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición”.

CAPITULO II DEL CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN.

“**Artículo 9.- Indemnización**

Para efectos de calcular la indemnización se aplicarán las normas, métodos, criterios, parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos.

SECCIÓN I.

CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

“**Artículo 10”.- Determinación de la Indemnización.**

<Artículo modificado por el artículo 4 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El evaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de contrastar la información entregada por

la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la información verificada en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de estas, para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes, la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

PARÁGRAFO 1o. El cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial, de conformidad con la información oportunamente entregada y lo verificado en la visita.

PARÁGRAFO 2o. 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.

“Artículo 11”.- 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.

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

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.

“Artículo 12”.- 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 debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

"Artículo 13".- 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.

"Artículo 14".- 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.

PARÁGRAFO 1o. 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).

PARÁGRAFO 2o. 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

Con el objeto de enriquecer el estudio, nos hemos soportado en las investigaciones, trabajos y definiciones efectuadas en país de similares normativas, particularmente España. En lo relacionado al pago de indemnizaciones cuando se causa un daño o perjuicios, hay que considerar dos conceptos muy diferentes como lo es el lucro cesante y el daño emergente, y no siempre corresponde indemnización por los dos conceptos, lo que dependerá de cada situación en particular.

Veamos pues en detalle, de forma universal, lo que significa cada uno de estos conceptos.

Lucro cesante. El lucro cesante hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia, a la renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado. Si una persona no hubiera sufrido de un daño o perjuicio, se hubiera seguido lucrando sin problemas, lucro que se pierde, que cesa por culpa del daño o del perjuicio, y por supuesto que el responsable será quien causó el daño y el perjuicio, y en algunos casos tendrá que indemnizar a la víctima del daño o perjuicio.

Daño emergente. El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio. Cuando el bien o la propiedad de una persona ha sido dañada o destruida por otra, estamos ante un daño emergente, y la indemnización en este caso será igual al precio del bien afectado o destruido.

LA PRUEBA DEL LUCRO CESANTE

La jurisprudencia, cuando se trata de la prueba del lucro cesante, viene haciendo invocaciones constantes al rigor o criterio restrictivo con el que se debe valorar la existencia del mismo. No obstante, no faltan pronunciamientos en los que se afirma que "lo verdaderamente cierto, más que rigor o criterio restrictivo, es que se ha de probar como en todo caso debe probarse el hecho con cuya base se reclama una indemnización, se ha de probar el nexo causal entre el acto ilícito y el beneficio dejado de percibir –lucro cesante– y la realidad de éste, no con mayor rigor o criterio restrictivo que cualquier hecho que constituye la base de una pretensión (SS. 8.7.96 EDJ 1996/3549 y 21.10.96 EDJ 1996/6432)"

La única diferencia que realmente existe entre la prueba del lucro cesante y la prueba de cualquier otro hecho constitutivo de una pretensión es que el lucro cesante no está referido

a un hecho acontecido sino a un hecho que podría haber acontecido y que no se produjo. De ello se derivará una consecuencia esencial: el objeto de la prueba no podrá ser nunca de forma directa la propia ganancia frustrada sino otros hechos que sean indicativos de que la misma se habría realmente producido.

Esa forma de probar está expresamente prevista por el legislador al regular las presunciones. En el art. 386.1 (presunciones judiciales) se dice que, a partir de un hecho admitido o probado, el tribunal podrá presumir la certeza, a los efectos del proceso, de otro hecho, si entre el admitido o demostrado y el presunto existe un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano.

FUENTES DE LA INFORMACION

Los soportes utilizados para el cálculo de las indemnizaciones corresponden a lo presentado por el propietario.

CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE

GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

RESOLUCIÓN 00536 2022

"SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

PROYECTO: Parque lineal del río Pasto.
 PREDIO: Carrera 43B # 22-07 Urb. José Ignacio Zarama - Barrio Morasurco
 No. CATASTRAL: 52001010301320020000
 PROPIETARIO: Álvaro De La Rosa Moncayo y Luis Álvaro Toro Villota
 VALOR COMPRAVENTA: \$ **876.761.600,00**

ACTO - COMPRA POR PARTE DEL MUNICIPIO

		VALOR	PARTICIPACION %	PLANEACION MPAL
GASTOS ESCRITURA				
Derechos Notariales Venta	6x1000	\$ 5.260.569,60	100%	\$ 5.260.569,60
Valor Constante Derechos Notariales		\$ 16.100,00	100%	\$ 16.100,00
Originales * No. de Folios	60	\$ 180.000,00	100%	\$ 180.000,00
Copias Notaria		\$ 630.000,00	100%	\$ 630.000,00
Sub Total		\$ 6.086.669,60		\$ 6.086.669,60
IVA		\$ 1.156.467,22	100%	\$ 1.156.467,22
Superintendencia		\$ 10.900,00	100%	\$ 10.900,00
Fondo Notarial		\$ 10.900,00	100%	\$ 10.900,00
TOTAL		\$ 7.264.936,82		\$ 7.264.936,82
IMPUESTO DE REGISTRO				
Acto con Cuantía- venta 1%		\$ 8.767.616,00	100%	\$ 8.767.616,00
Tasa de Registro		\$ 20.760,00	100%	\$ 20.760,00
TOTAL		\$ 8.788.376,00		\$ 8.788.376,00
GASTOS DE REGISTRO				
Derecho de Registro de Venta 0,5%		\$ 4.383.808,00	100%	\$ 4.383.808,00
TOTAL		\$ 4.383.808,00		\$ 4.383.808,00
Folio de Matricula		\$		\$ 17.000,00
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO A CARGO DE ALCALDIA DE PASTO				\$ 20.454.120,82

TOTAL, RECONOCIMIENTO ESCRITURACION SOBRE EL VALOR DE COMPRA POR PARTE DEL MUNICIPIO DE PASTO: \$20.454.120,00

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

PROYECTO: Parque lineal del río Pasto.
 PREDIO: Carrera 43B # 22-07 Urb. José Ignacio Zarama - Barrio Morasurco
 No. CATASTRAL: 52001010301320020000
 PROPIETARIO: Álvaro De La Rosa Moncayo y Luis Álvaro Toro Villota
 VALOR COMPRAVENTA: \$ **876.761.600,00**

ACTO - COMPRA POR PARTE DEL MUNICIPIO

	VALOR	PARTICIPACION %	PLANEACION MPAL
GASTOS ESCRITURA			
Derechos Notariales Venta	6x1000 \$ 5.260.569,60	50%	\$ 2.630.284,80
Valor Constante Derechos Notariales	\$ 16.100,00	50%	\$ 8.050,00
Originales * No. de Folios	60 \$ 180.000,00	50%	\$ 90.000,00
Copias Notaria	\$ 630.000,00	50%	\$ 315.000,00
Sub Total	\$ 6.086.669,60		\$ 3.043.334,80
IVA	\$ 1.156.467,22	50%	\$ 578.233,61
Superintendencia	\$ 10.900,00	50%	\$ 5.450,00
Fondo Notarial	\$ 10.900,00	50%	\$ 5.450,00
TOTAL	\$ 7.264.936,82		\$ 3.632.468,41
IMPUESTO DE REGISTRO			
Acto con Cuantía- venta 1%	\$ 8.767.616,00	100%	\$ 8.767.616,00
Tasa de Registro	\$ 20.760,00	100%	\$ 20.760,00
TOTAL	\$ 8.788.376,00		\$ 8.788.376,00
GASTOS DE REGISTRO			
Derecho de Registro de Venta 0,5%	\$ 4.383.808,00	100%	\$ 4.383.808,00
TOTAL	\$ 4.383.808,00		\$ 4.383.808,00
Folio de Matricula			\$ 17.000,00
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO A CARGO DE EMPOPASTO			\$ 16.821.652,41

TOTAL, RECONOCIMIENTO ESCRITURACION SOBRE EL VALOR DE COMPRA DE UN NUEVO INMUEBLE (REEMPLAZO): \$16.821.652,00

• **Gastos de embalaje y traslado de bienes muebles:**

Referente a los gastos de embalaje y traslado de bienes muebles, esta corporación reviso aquellos muebles y equipos que de acuerdo al momento de la inspección ocular fueron encontrados allí, con el fin de que estos sean trasladados al lugar donde serán almacenados temporalmente. Por tal razón, se contemplan un total de uno (1) y que será discriminado a continuación:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VLR / UNITARIO	SUBTOTAL
Embalaje y Traslado de bienes muebles y elementos de hogar	Glb	1	\$ 800.000	\$ 800.000
TOTAL				\$ 800.000

• **Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional:**

Para los gastos de bodegaje y almacenamiento, se incluye la investigación en el municipio de Pasto de una bodega con el área necesaria para poder almacenar los muebles y elementos de hogar del inmueble estudiado.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VLR / UNITARIO	SUBTOTAL
Arrendamiento de Bodega 150 m2	mes	3	\$ 600.000	\$ 1.800.000
TOTAL				\$ 1.800.000

CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

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

6. Impuesto predial:

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

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

A continuación, se presenta el apartado de cálculos que se adelantó para la estimación de la indemnización por Impuesto predial:

PREDIO	Carrea 43B # 22-07
AVALUO CATASTRAL	\$ -
IMPUESTO PREDIAL - TASA 12,4 X 1000	\$ -
TRIMESTRE	3o. Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%
INDEMNIZACION POR IMPUESTO PREDIAL.	\$ -

* La fuente de la tasa presentada corresponde a una estimación adelantada por el cuerpo de profesionales avaluadores, de conformidad al análisis previo realizado entre valores típicos fijados por los estatutos de rentas de cada uno de los municipios afectados por la obra de infraestructura.

* Para predios urbanos residenciales que se encuentren en estrato 5, el impuesto predial será del 12.4X1000.

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta al municipio	\$ 20.454.120,00
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ 16.821.652,00
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 800.000,00
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ 1.800.000,00
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	\$ 39.875.772,00

- **NOTA 1:** En el municipio Pasto, EMPOPASTO S.A.E.S.P es el encargado de la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado, el servicio de energía eléctrica está a cargo de CEDENAR.
- **NOTA 2:** El municipio de Pasto no contempla costos de desconexión y cancelación del servicio de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

De acuerdo a la información suministrada por planeación municipal, no se entregó documentación respecto del desarrollo de actividades comerciales o contratos de arrendamiento, que se contemplen como reconocimientos.

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

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
ITEM	VALOR
AVALUO DEL PREDIO	\$ 876.761.600,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 39.875.722,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 916.637.322,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO:

SON: NOVECIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VENTIDOS PESOS MDA/CTE. (\$916.637.322,00)



Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321 en las categorías de Avalúos Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria fija equipos y maquinaria móvil, Maquinaria y equipos especiales, Obras de Arte, Orfebrería, patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.

San Juan de Pasto, diciembre de 2.022

ANEXOS

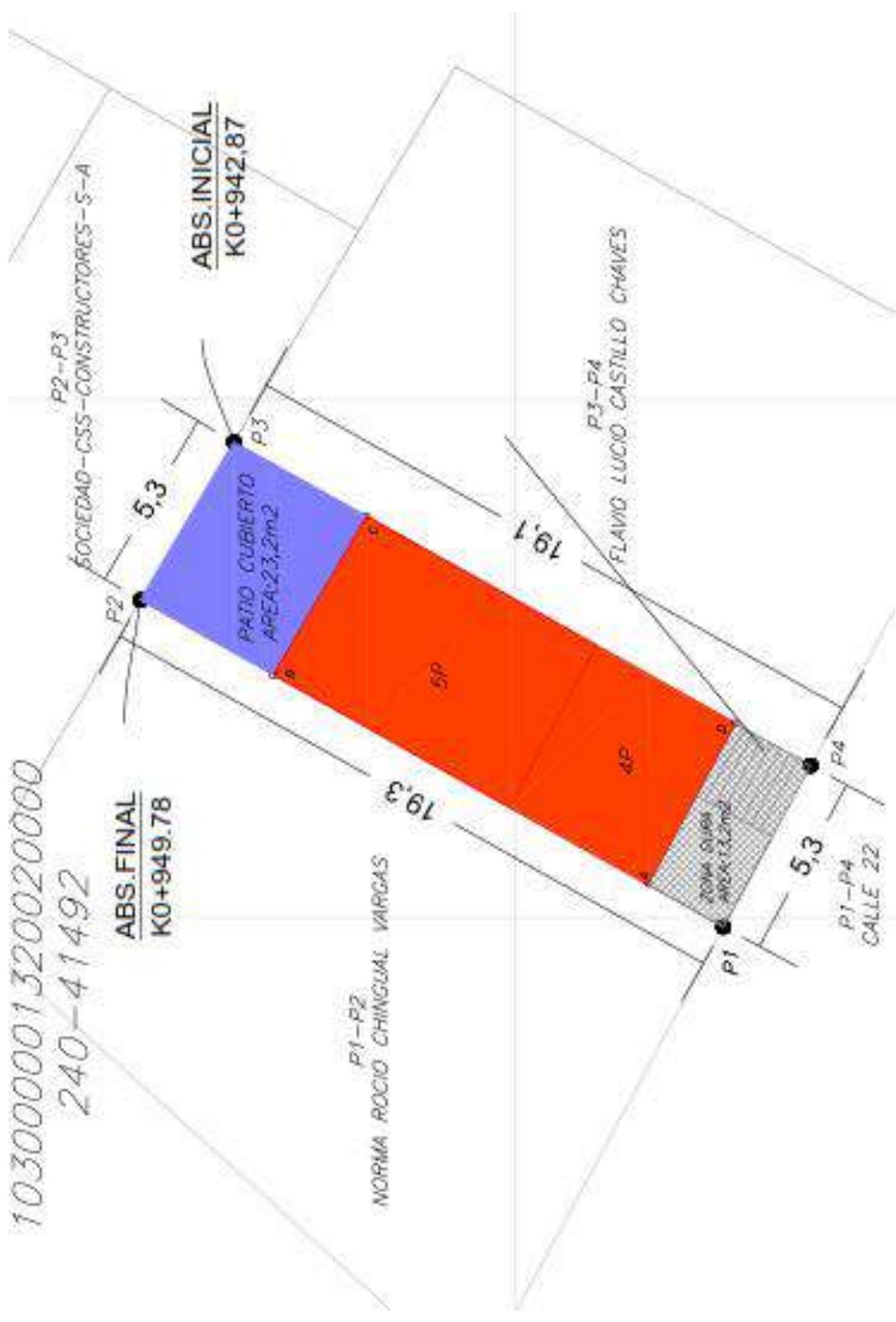


LOCALIZACION DEL INMUEBLE EN EL SECTOR

103000001320020000
240-41492

ABS.FINAL
K0+949.78

ABS.INICIAL
K0+942.87



ESQUEMA GENERAL DEL INMUEBLE

REGISTRO FOTOGRAFICO



PANORAMICA DEL SECTOR



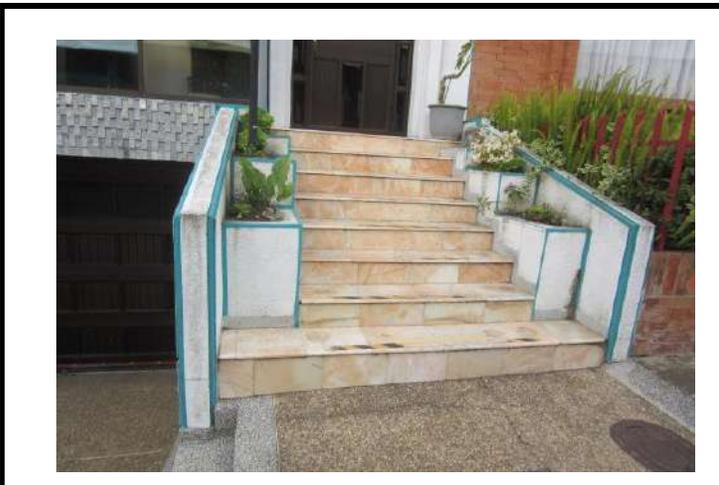
SECTOR CALLE 22



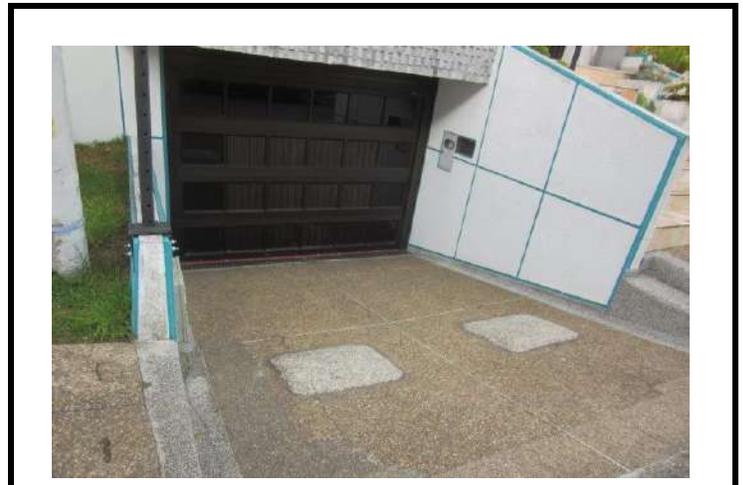
FACHADA DEL INMUEBLE



FACHADA DEL INMUEBLE



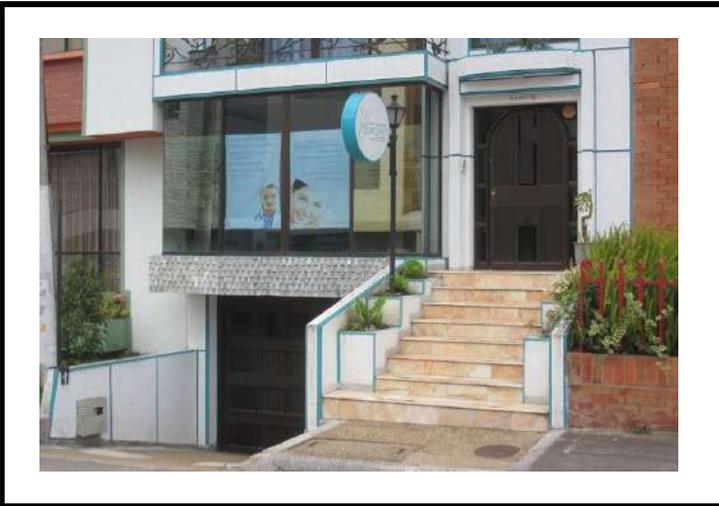
ACCESO PRINCIPAL



ACCESO AL PARQUEDERO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL
CALLE 22 # 43 A Bis - 16 MORASURCO
DICIEMBRE DE 2022**

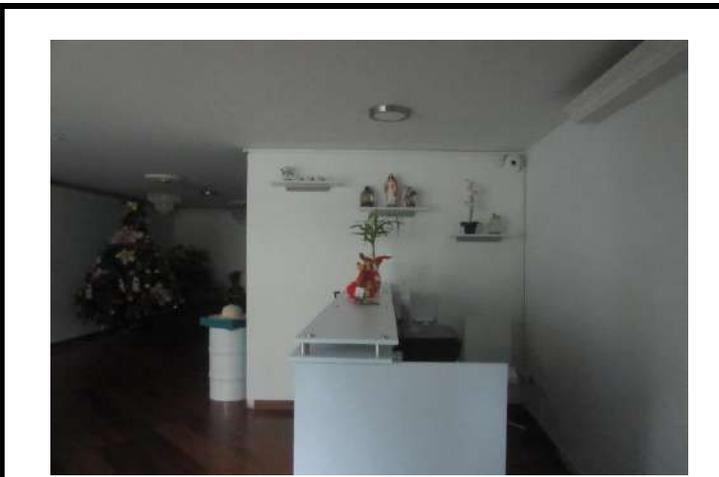
REGISTRO FOTOGRAFICO



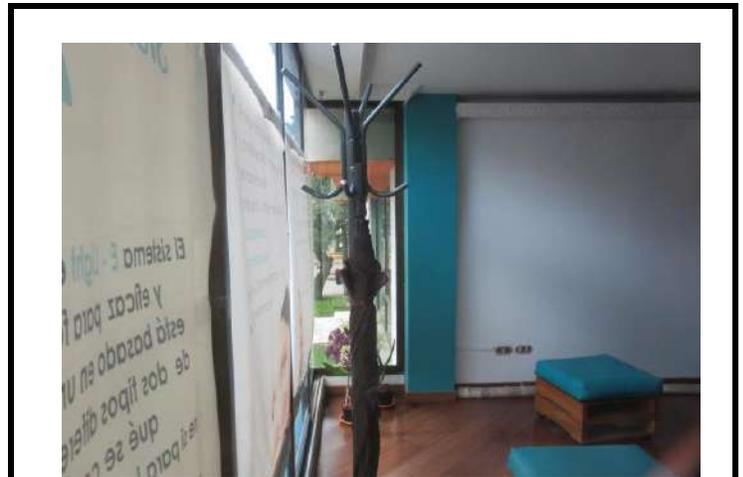
FRENTE DEL INMUEBLE SOBRE LA VIA



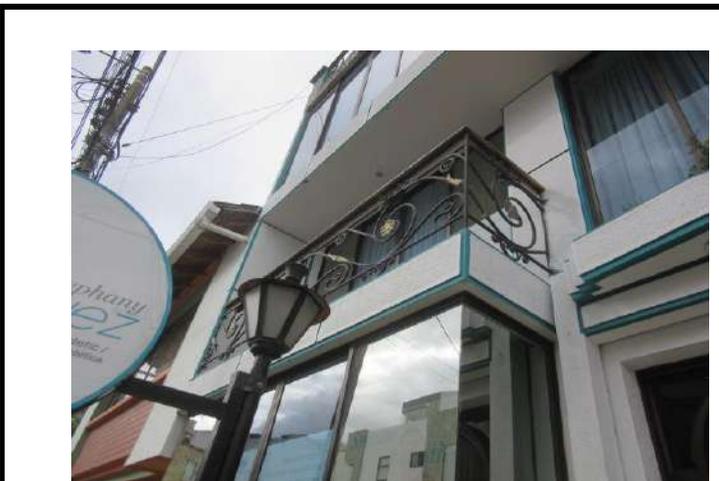
PUERTA DE ACCESO



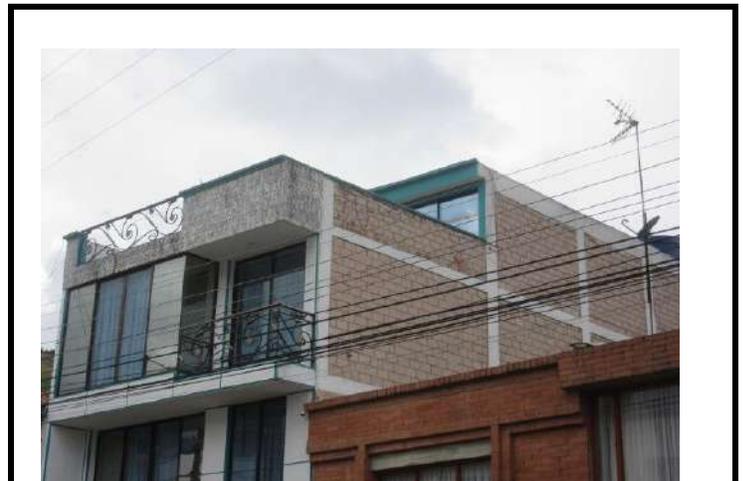
AREA DE RECEPCION



SALA DE ESPERA



DETALLE DE FACHADA



DETALLE NIVELES 4 Y 5

**LA SUSCRITA SECRETARIA EJECUTIVA DE LA LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**

CERTIFICA

Que el Ingeniero Civil **CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**, identificado con cédula de ciudadanía número 98.383.321 expedida en Pasto, matrícula profesional No. 520285-78803 NRÑ, registrado ante el Consejo Nacional de Avaluadores con RNA No. 1809, y Registro Abierto de Avaluadores No. 98383321-Aval, se encuentra vinculado como persona natural y miembro activo de esta Corporación, desde el quince (15) de junio del año dos mil tres (2003), y desde el primero de marzo de año dos mil diez (2010) y a la fecha se desempeña como Director Ejecutivo, Coordinador de Peritos de esta Corporación y Representante Legal de la misma.

Igualmente se certifica que el Ingeniero **CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**, ha participado en la elaboración de trabajos valuatorios de:

No.	BIEN AVALUADO
1	AVALUOS INMUEBLES URBANOS
2	AVALUOS INMUEBLES RURALES
3	AVALUOS INMUEBLES ESPECIALES
4	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
5	AVALUOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
6	INTANGIBLES ESPECIALES DE INMUEBLES URBANOS – RURALES - INMUEBLES ESPECIALES - MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL E INMUEBLES ESPECIALES

Lo anterior para diversas entidades tales como: Fondo Nacional del Ahorro, Central de Inversiones S.A. CISA (Cali), Centrales Eléctricas de Nariño Cedenar, Policía Nacional, Aeronáutica Civil, Indemariño, Gobernación de Nariño, Incoder, a las diferentes secretarías de la Alcaldía Municipal de Pasto, Empresa de Obras Sanitarias de Pasto – EMPOPASTO ESP, Empresas Municipales de Aseo EMAS, Interconexión Eléctrica - ISA Sistema Estratégico de Transporte Público - Avante, Concesionaria Vial Unión del Sur, Grupo de Energía de Bogotá, Gran Tierra Energy, ECOPEPETROL, PETROMINERALES y a particulares.

Que durante el tiempo de su vinculación a la Lonja de Propiedad Raíz Nariño y Putumayo ha participado en diferentes cursos de avalúos y realizados trabajos relacionados en los que ha demostrado capacidad e idoneidad para la elaboración de estas actividades.

En constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Pasto al primer (01) día del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).



LONJA PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
CARMEN EUGENIA GONZALEZ VILLOTA
SECRETARIA EJECUTIVA



PIN de Validación: b49e0b25



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98383321, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98383321.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
13 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
13 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b49e0b25



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b49e0b25

<https://www.raa.org.co>

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b49e0b25



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0194, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 01 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0125, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 01 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0097, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 28 de Febrero de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 01 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,



PIN de Validación: b49e0b25



se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0169, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 01 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: KR 25 NO. 19 - 12 OFICINA 300
Teléfono: 3154680766
Correo Electrónico: cesaravallejo@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98383321. El(la) señor(a) CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b49e0b25



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

b49e0b25

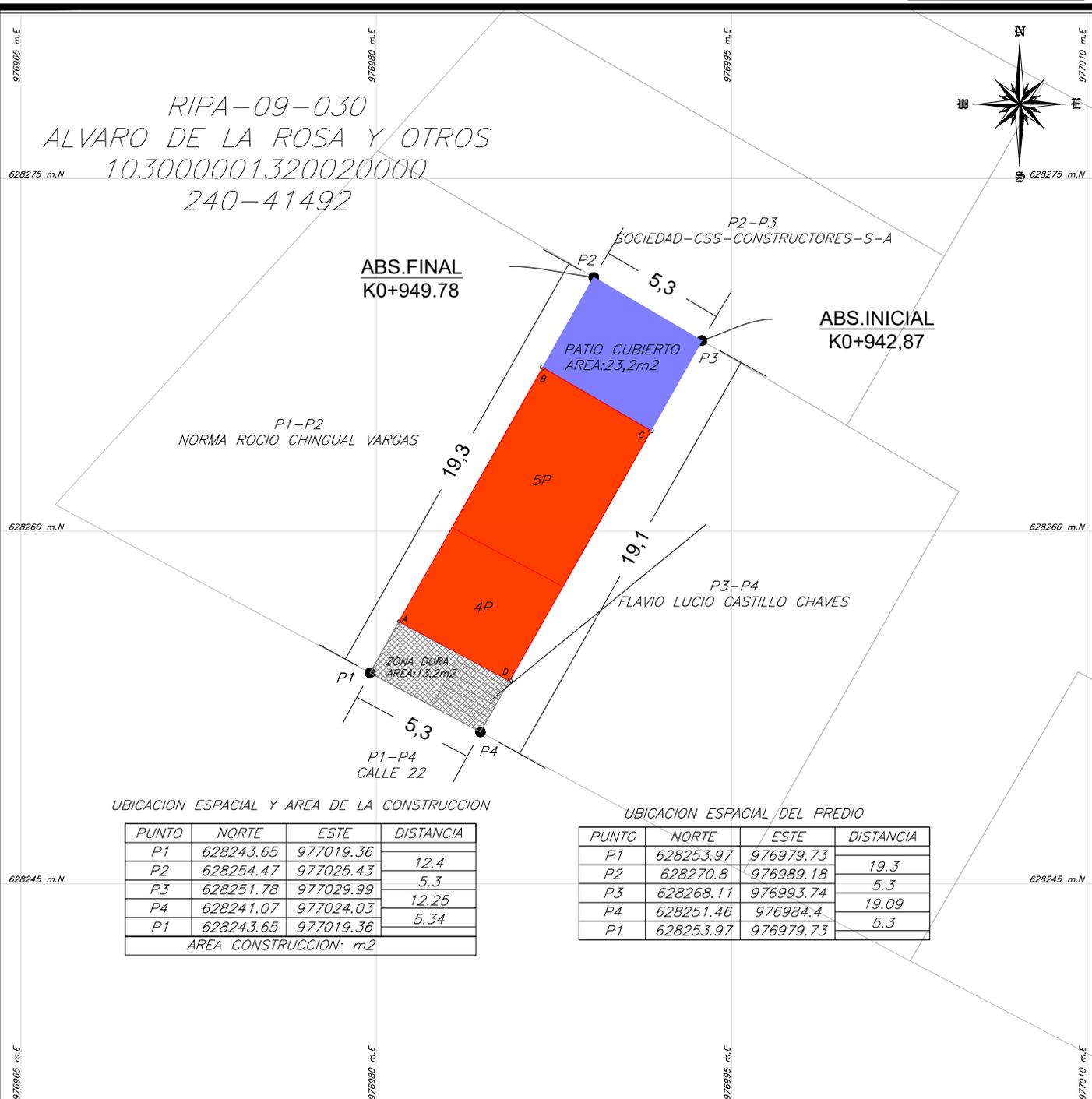
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PROYECTO				  PASTO LA GRAN CAPITAL <small>ALCALDÍA MUNICIPAL</small>				FICHA PREDIAL No.		
PARQUE RIO PASTO								RIPA-09-030		
				IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO				GENERALIDADES PREDIO		
NOMBRE			CÉDULA O NIT	ZONA		TIPO DE PREDIO:		USO ACTUAL		
ALVARO DE LA ROSA MONCAYO -LUIS ALVARO TORO VILLOTA			5201799-17062396	OESTE		URBANO				
TELÉFONO:			E-MAIL:	DIRECCION:		MUNICIPIO		DEPARTAMENTO		
				MORASURCO		PASTO		NARIÑO		
LINDEROS DEL ÁREA PARA COMPRA				TÍTULO		No.		FECHA		
COLINDANTE			LONGITUD (M)	ESCRITURA PUBLICA		2571		18/06/1986		
NORTE	P2-P3 SOCIEDAD-CSS-CONSTRUCTORES-S-A		5,3	MAT. INMOBILIARIA		OFICINA DE REGISTRO		NÚMERO CATASTRAL NACIONAL		
ORIENTE:	P3-P4 FLAVIO LUCIO CASTILLO CHAVES		19,1	240- 41492		PASTO		520010103000001320020000000000		
SUR:	P1-P4 CALLE 22		5,3							
OCCIDENTE:	P1-P2 NORMA ROCIO CHINGUAL VARGAS		19,3							
ÁREAS		UND	ID	DESCRIPCION INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				CANT	UND	
TOTAL DEL PREDIO COMPRA		97,20	m2	1						
CONSTRUIDA		338,00	m2	2						
ABSCISAS				3						
				4						
				5						
INICIAL	FINAL		ID	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS				AREA	UND	
K0+942,87	K0+949.78		1	CONSTRUCCION: edificacion con estructura soportante mixta de acero con concreto armado, entrepiso de losas de concreto armado				301,6	m2	
			2	PATIO CUBIERTO				23,2	m2	
			3	ZONA DURA Y ESCALERAS				13,2	m2	
			4						m2	
			5						m2	
CONTRATISTA:	ANGELA MARIA BENAVIDES		6						m2	
PROFESIONAL:	GEOGRAFA		7						m2	
M.P.:	1575		8						m2	
			9						m2	
FIRMA:			OBSERVACIONES							
FECHA DE ELABORACIÓN:			27/09/2021							

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

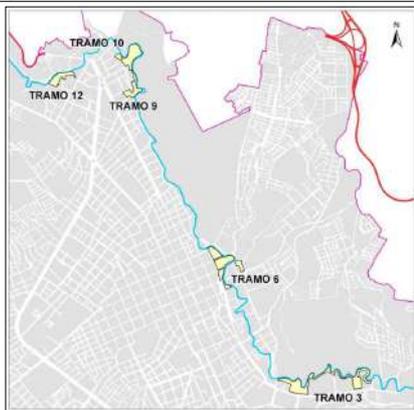


UBICACION ESPACIAL Y AREA DE LA CONSTRUCCION

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	628243.65	977019.36	
P2	628254.47	977025.43	12.4
P3	628251.78	977029.99	5.3
P4	628241.07	977024.03	12.25
P1	628243.65	977019.36	5.34
AREA CONSTRUCCION: m2			

UBICACION ESPACIAL DEL PREDIO

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	628253.97	976979.73	
P2	628270.8	976989.18	19.3
P3	628268.11	976993.74	5.3
P4	628251.46	976984.4	19.09
P1	628253.97	976979.73	5.3



PROPIETARIO: ALVARO DE LA ROSA Y OTROS
PREDIO: RIPA-09-030
ÁREA TOTAL PREDIO 97,2 m ²
ÁREA REQUERIDA 97,2 m ²
ÁREA CONSTRUIDA 338 m ²
ELABORÓ: ANGELA MARIA BENAVIDES GEOGRAFA - 1575

CONVENCIONES	
	CICLOVIA PROYECTADA
	SENDERO PROYECTADO
	AREA CONSTRUIDA
	AREA ADQUIRIR
	ZONA VERDE PROYECTADA
	VEGETACION
	FUENTE HIDRICA
Sistema de coordenadas: PROYECCIÓN GRILLA: DATUM: MAGNA SIRGAS	
ESCALA:	1:250

DEPARTAMENTO DE NARIÑO
ALCALDIA DE PASTO
SECRETARIA DE PLANEACION

PROYECTO
PARQUE RIO PASTO

PASTO LA GRAN CAPITAL
ALCALDIA MUNICIPAL

FECHA: 27-09-2021