

El Pedregal (Imues), 13 de diciembre de 2017



Señores  
**CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**  
Oficina de Gestión Predial  
Atn. Ing. **GERMAN DE LA TORRE LOZANO**  
Carrera 30A # 12-24 San Ignacio  
Pasto (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:** Objeción al Avalúo Comercial Corporativo RUPA 4-0143 de fecha 17 de junio de 2017 elaborado por LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C - DP-OFC-0222-01-17.

Respetado Ingeniero,

Mediante el presente documento me permito manifestar a usted mi objeción al Avalúo Comercial Corporativo RUPA 4-0143 de fecha 17 de junio de 2017 elaborado por **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, que dio origen a la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0222-01-17, notificada muy amablemente por el Dr. Omar Camilo Bermeo el día 12 de diciembre de 2017, por las siguientes razones puntuales que procedo a explicar:

1. No obedece a la realidad física de mi predio que en el Capítulo 8.2 del citado avalúo, la entidad **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** califique con la misma categoría de estado de conservación según Fitto y Corvinni (a saber, clase 2) a las dos unidades residenciales que existen en mi predio, por cuanto ambas revisten características físicas radicalmente diferentes que impiden que se categoricen bajo la misma clase.

En efecto, la Unidad Residencial 2 aún está en obra gris y por lo tanto es razonable que se clasifique como categoría 2, bajo el siguiente criterio: *“El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento”*.

En lo que no estoy de acuerdo y no corresponde con la realidad, es que se otorgue la misma clasificación a la Unidad Residencial 1, cuando la misma se encuentra **TERMINADA**, con acabados y enlucimientos en **cerámica y baldosa** (tal y como consta en las fotografías que anexan al avalúo). Por lo tanto, su categorización debe estar en Clase 1 y no en Clase 2.

En este caso, no es físicamente posible que el perito evaluador considere que ambas unidades se encuentren en similar estado de enlucimiento y conservación cuando las diferencias entre ambas construcciones saltan a la vista.

Por ello, en su calidad de solicitantes del avalúo, insto a ustedes a objetar el citado peritaje con el propósito de que **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** me otorgue una respuesta clara y concreta a mi fundamentada objeción.

2. Del mismo modo, en lo que atañe a la valoración de lucro cesante, solicito a **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** se incluya el contrato de anticresis que versa en la actualidad sobre la Unidad Residencial 1 que existe en mi predio, toda vez que la oferta y eventual negociación del mismo, daría lugar a la pérdida de rendimientos reales derivados del citado contrato, así como la aplicación de la Cláusula Penal establecida en el mismo.

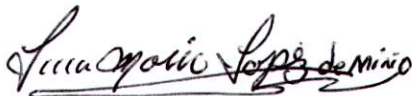
En su momento entregué copia del contrato a profesionales de **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.** para que sea tenido en cuenta en la valoración de mi predio.

Si se reconocen esos beneficios para contratos de arrendamiento o aparcería, ¿por qué la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** no los reconoce para contratos de anticresis?

Finalmente, hago un llamado a **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S** para que encargue estos trabajos valuatorios a Lonjas de Profesionales residentes en Nariño, con gente de la región, que cuenten con la experiencia y experticia necesaria para que no se presenten inconsistencias como la del avalúo que hoy objeto.

Esperando una pronta respuesta, recibiré las notificaciones en la dirección de mi predio,

Atentamente,



**LUCIA MARÍA LOPEZ DE MIÑO**

Urb. El Chirimoyal Mz B Casa 8

27 530 593

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 27.530.593

LOPEZ De MIÑO

APELLIDOS  
LUCIA MARIA

NOMBRES

*Lucia Maria Lopez de Miño*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 15-AGO-1949

SAPIYES  
(NARIÑO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.57

ESTATURA

B+

G.S. RH

F

SEXO

16-E-1972 TUQUERRES  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Arnel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARNEL SÁNCHEZ TORRES



A-1108500-00178168-F-0027530593-20090915

001506766A 1

27876824