



CONCESION
Rumichaca
Pasto



JP-030-18

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2018

Señor.
PEDRO PABLO BENAVIDES JOJOA
Vereda El Obraje, Municipio de Tangua
Celular 3116188641
La ciudad.

Referencia: **Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2015 Proyecto Rumichaca – Pasto.**

Asunto: **Respuesta petición en interés particular, con serial de Radicado No. R000070-18 – Rechazo Oferta formal de compra RUPA-4-0279**

Cordial saludo,

En atención a la solicitud del asunto, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S, se permite manifestar lo siguiente:

En primer lugar, en cuanto a su inconformidad por el valor del terreno estimado en el informe de avalúo debemos informar que la Corporacion Lonja Profesionales de Avaluadores – CORPOLONJA es una agremiación de avaluadores que cumple a cabalidad con todos los requisitos de idoneidad y experiencia estipulados en el Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia¹. A su vez es menester resaltar que el gremio o lonja seleccionada para tal fin en cumplimiento a lo que refiere el Apéndice Técnico 7 fue presentada ante la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, obteniendo de este último la no objeción previa verificación a lo que reza la Sección 4.6 (e) del precitado Apéndice².

¹ (e) El gremio o lonja de propiedad raíz a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo ocho (8) años de antigüedad.
- (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.
- (iii) Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos avaluadores certificados, y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.
- (iv) Ninguno de los profesionales avaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.

²

Apéndice Técnico 7 Sección 4.6.

(e) El gremio o lonja de propiedad raíz a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo ocho (8) años de antigüedad.
- (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.
- (iii) Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos avaluadores certificados, y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.
- (iv) Ninguno de los profesionales avaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
 [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)

Calle 97 No. 23-60 Edificio Proksol piso 8 - Bogotá D.C.
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Tel: (+57) 2 736 4584 - San Juan de Pasto



CONCESION
Rumichaca
Pasto



JP-030-18

De igual manera, el avalúo fue aprobado por el Comité Corporativo de la Lonja de Profesionales Avaluadores CORPOLONJA- entidad afiliada a la Asociación Nacional de lonjas Inmobiliarias –ASOLONJAS, mediante Acta de Junta Técnica de Avalúos No 136 del veintiocho de agosto de 2017, el cual está integrado por un grupo de profesionales, quienes, cuentan con la respectiva Certificación del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., demostrándose de esta manera la competencia, idoneidad, e imparcialidad del Comité precitado en renglones anteriores.

En segundo orden, es pertinente resaltar que el precio establecido para el terreno en el informe de avalúo está determinado por una acuciosa investigación de mercado de zonas geoeconómicas por sectores, una valoración de las condiciones agroecológicas del predio, capacidad del suelo, servicios públicos, servicios comunales, vías de acceso y transporte y valoración de cultivos y especies, revisada y aprobada por la Interventoría, así como también por la investigación de mercado para el predio efectuada durante la correspondiente visita de inspección ocular, la cual se realizó con anterioridad a la expedición de la oferta formal de compra por parte del concesionario.

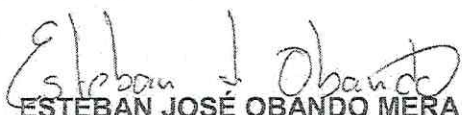
Este procedimiento ha sido aplicado a lo largo del trazado de la vía en ejecución, en la cual ya se han realizado transacciones voluntarias con el estudio mencionado, lo cual nos permite tener seguridad en los valores determinados, convirtiéndose estos valores en Precios de Mercado actual por transacciones efectivamente realizadas, los cuales son de obligatoria aceptación por cualquier lonja o perito evaluador que realice estudios en este sector.

Corolario a lo anterior, resulta inevitable ratificar los precios para el metro cuadrado de terreno contenidos en el avalúo que dio lugar a la Oferta Formal de Compra del asunto.

Finalmente, debemos recordar nuestra sujeción a los términos otorgados por el ordenamiento jurídico para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria. Esta etapa está determinada por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el Art. 10 de la Ley 1882 de 2018 según el cual *"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"*.

Así las cosas, considerando que dicho término se encuentra vigente, los invitamos nuevamente para acceder a la enajenación voluntaria en los términos señalados a través de nuestra Oficina Predial, Teléfono: 3108991963 donde será atendido por el abogado **MAURICIO ESCAMILLA SALAS**, email mescamilla@uniondelsur.co

Cordialmente,


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

IVAN BENAVIDES

10:35 AM.

31-01-2018

1.086.222.124

Proyectó: M. Escamilla



www.uniondelsur.co
 facebook.com/viauniondelsur
 [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)

Calle 97 No. 23-60 Edificio Proksol piso 8 - Bogotá D.C.
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Tel: (+57) 2 736 4584 - San Juan de Pasto