



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP-096-2018

San Juan de Pasto, 22 de febrero de 2018

Señor:
SEGUNDO ARSENIO NANDAR PANTOJA
personeriamunicipaldeimues@hotmail.com
andreanandar.quevara@gmail.com
Teléfono 3177182224
Municipio de Imues - Nariño

Rdo
28-02-2018.
Chiriqui
H: 10:05 am.

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. R000157-18 – Rechazo Oferta formal de compra RUPA-4-0007**

Cordial saludo,

En atención a la solicitud del asunto, la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S** muy atentamente se permite dar respuesta en los siguientes términos:

Es importante mencionar que la Lonja de Propiedad de Nariño y Putumayo -FEDELONJAS, es una agremiación de evaluadores 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 evaluadores 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 evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.
- (iv) Ninguno de los profesionales evaluadores 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 evaluadores 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 evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.
- (iv) Ninguno de los profesionales evaluadores 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](https://www.facebook.com/viauniondelsur)

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



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP-096-2018

Una vez realizada la anterior introducción que evidencia la competencia, idoneidad, e imparcialidad en la realización del avalúo corporativo, procederemos a dar respuesta a todos de los planteamientos invocados en el derecho de petición incoado, de la siguiente manera:

1. En cuanto a la inconformidad por el avalúo, por la presunta "No inclusión de una cantidad considerable de árboles frutales" muy atentamente nos permitimos informar, que una vez revisado lo manifestado en la petición, se procede a realizar una visita de campo con el objetivo verificar la cantidad de árboles que reposan en el área de terreno requerido no discriminados en el inventario predial.

2. En lo que atañe al avalúo del área de terreno del predio de su propiedad, debemos informarle que el precio establecido por metro cuadrado para tal ítem está determinado por una acuciosa investigación de mercado de zonas geoeconómicas por sectores, revisada y aprobada por la interventoría, así como también por la investigación directa que tiene su asidero en la consulta que se realiza a peritos de amplia experiencia en la materia, a los cuales se les evidenció las características particulares en cuanto a área, uso, ubicación y afectación para la determinación del valor; dicha consulta arrojó unos valores, que aplicada la aproximación promedio, determinó el valor del metro cuadrado, debidamente informado al peticionario, por lo tanto se mantiene el valor del metro cuadrado ofertado.

3. Respecto a la construcción (vivienda), nos permitimos comunicar que dicha afirmación resulta incongruente con el valor ofertado por la referida construcción y plasmado en el avalúo comercial corporativo, máxime cuando el valor en el ítem C1 (vivienda) supera ostensiblemente el valor que se indica en la petición.

4. Respecto al contrato de arrendamiento presentado, se le informa que el mismo fue recibido por el personal a cargo de la Concesionaria, el cual es objeto de análisis por parte del área socio predial y sometido a revisión por parte de la interventoría, bajo los parámetros normativos establecidos por la Resolución 545 de 2008³ del extinto INCO, por último se le informa que los profesionales sociales, se pondrán en contacto con Usted a efectos de informarle sobre el respectivo procedimiento adelantado y si habrá lugar o no a los factores de reconocimiento según la normatividad.

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 los artículos: 4° de la ley 1742 de 2014 y artículo 10 de la ley 1882 de 2018 según los cuales "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".

³ "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios"



www.uniondelsur.co

facebook.com/viuniondelsur
 [viuniondelsur](https://viber.com/viuniondelsur)

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



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP-096-2018

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.

De antemano agradecemos su colaboración y esperando resolver la inquietud presentada, sin otro particular que atender.

Cordialmente,

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

Proyectó: M.Escamilla
Revisó: Y. Ospina



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

