



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP 310-17

San Juan de Pasto, 30 de noviembre de 2017

Señora:

IRENE DEL CARMEN IBARRA DE SANTACRUZ

Predio denominado "La Pradera", municipio de Tangua (Nariño)

Celular: 3008285505

La Ciudad.

Handwritten signature and notes:
05-12-17
9:57. Hora
Paul Enriquez

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 – desacuerdo valor ofertado-, con serial de radicado No. R001874-17.**

Cordial saludo,

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

1. En cuanto a su inconformidad por el valor del terreno estimado en el informe de avalúo debemos informar que la Corporación Lonja de Profesionales 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

El precio establecido para el terreno en el informe de avalúo está determinado por una acuciosa investigación de mercado de zonas geoeconómicas por sectores, revisada y aprobada por la interventoría y la Agencia Nacional de Infraestructura, 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

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.



www.uniondelsur.co

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

[viuniondelsur](https://www.instagram.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



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP 310-17

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 avaluador que realice estudios en este sector.

Por ello, 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.

2. En cuanto a la afectación sobre el área sobrante del predio, debemos informar que tal y como lo transcribe en su solicitud, la posibilidad de adquirir áreas que sobrepasan la extensión requerida para los fines del proyecto, se torna viable únicamente cuando identificada el área requerida para la ejecución del proyecto resulta un área sobrante que por la intervención del mismo proyecto resulte **no ser desarrollable** en sí misma en razón a su tamaño o funcionalidad.

Dicho concepto de "no desarrollabilidad" debe ser emitido por el Despacho de Planeación Departamental o Municipal, según corresponda, documento ineludible a través del cual se soporta que un área sobrante, de acuerdo con las normas de ordenamiento territorial vigentes, pueda calificarse como infructuosa para el propietario, sustento que, además, da lugar a aplicar lo dictaminado por el capítulo IV sección 4.3 (c) (iii) Apéndice Técnico 7 que dispone:

"(...) El Concesionario elaborará un informe en cada caso respecto de las limitaciones que, de acuerdo con la normatividad en materia de ordenamiento territorial y la Ley Aplicable pasarían sobre dicha fracción de predio y si procede su declaratoria como Área Remanente. (...) Este concepto, junto con la certificación de la oficina de planeación, será remitido a la interventoría, la cual tendrá un máximo de diez (10) días para emitir su concepto (...)". (Subrayas fuera del texto original).

En consecuencia, solo adelantando el procedimiento arriba enunciado sería viable la adquisición del área no desarrollable enunciada en el oficio del asunto.

Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto a los accesos a dicha área sobrante, debemos advertir que cumpliendo con lo detallado en nuestro apéndice técnico, restituiremos todos aquellos accesos pre-existentes sobre la vía, que se vean afectados por la ejecución del proyecto vial de la referencia.

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 4 de la ley 1642 de 2014 según el cual "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".



www.uniondelsur.co

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

[viauniondelsur](https://www.viauniondelsur.com)

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



NTT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP 310-17

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: 311 7386229 donde será atendido por el abogado **OMAR CAMILO BERMEO NOGUERA**, email ocbermeo@uniondelsur.co.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO
Representante Legal
Concesionaria Vial Unión Del Sur

Proyectó: N. Obando
Revisó: Y. Ospina
Aprobó: E. Obando



www.uniondelsur.co

[facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)
[viauniondelsur](https://www.instagram.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