



NT 900.880.846-3

CONCESION
Rumichaca 9
Pasto 9

Paseo Medicina Verónica
CE 410547
23/nov/17
10:43 am



JP 296-17

San Juan de Pasto, 20 de noviembre de 2017

Señor:

HERNAN FRANCISCO ARGOTY TIMANA

C.C. No. 79.299.225 de Bogotá D.C.

Carrera 35A No. 20-10 Edificio Centro Médico la Riviera

Teléfono: 3116119729- 312 8728887

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: **Respuesta Objeción Oferta Formal de Compra DP-OFER-123-17 y Alcance DP-ALCOF-0123-17, con serial de radicación Interna No. R001860-17.**

Cordial saludo,

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

Con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ha precisado la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio denominado "LA MONTAÑA", de la Vereda Obraje, del Municipio de Tangua, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-4-0276, la cual tiene un área de terreno requerida de TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES COMA OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (38.333,89 m2), así como las mejoras y especies 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 K 8+628,79 I-D y Final K 9+033,58 I-D, de la Unidad Funcional N° 4 del proyecto.

De acuerdo a lo anterior, el día trece (13) de septiembre hogaño, se notificó de la Oferta Formal de Compra DP-OFER-123-17, ante la cual, dentro del término señalado, el titular del predio presentó documentación con la finalidad de que los mismo se analizaran y se tuvieran en cuenta para el avalúo.

En este sentido, la Corporación Lonja Profesionales Avaluadores-CORPOLONJA, previo análisis de la documentación presentada y verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en las zonas de terreno del predio denominado "LA MONTAÑA", procedió a realizar la actualización del Informe Técnico de Avalúo RUPA-4-0276, generando modificación en el valor del terreno y se incluyeron los elementos constitutivos de daño emergente y lucro cesante conforme a la



www.uniondelsur.co

facebook.com/vialuniondelsur

vialuniondelsur

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 900.380.646-3

CONCESION
Rumichaca
Pasto



JP 296-17

Resolución 2684 de 2015, la cual se procedió a notificar el día 31 de octubre cursante, mediante Oficio de Alcance a la Oferta Formal de compra DP-ALCOF-0123-17.

Concomitante a lo anterior, el día 03 de octubre el señor Hernán Francisco Argoty Timana, radicó oficio No. R001645-17, mediante el cual rechaza la Oferta Formal de Compra inicial DP-OFER-123-17, y presenta el avalúo realizado por AVBAEZ AVALUOS Y LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAIZ y sus anexos, Entidad Avaluadora que en primera medida no cumple con los requisitos establecidos por la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), así como tampoco con lo establecido en el numeral 4.6 del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015, el cual estipula que: *"El avalúo de los predios deberá ser realizado por un gremio o lonja de propiedad raíz o por el IGAC"*.

Ahora bien, mediante oficio JP-257-17, se procedió a dar respuesta al nominado oficio, y se determinó la improcedencia de las pretensiones, toda vez que el avalúo realizado por AVBAEZ AVALUOS Y LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAIZ, corresponde a la totalidad del predio denominado "LA MONTAÑA", es decir CIENTO TREINTA MIL METROS CUADRADOS (130.000 m²), de tal forma que el valor presentado no corresponde al área requerida para el proyecto, por cuanto el área sobrante corresponde al 70.51% del predio, y la requerida únicamente es el 29.49%.


De igual manera, no se presentaron soportes que argumentaran las pretensiones, por cuanto la posibilidad de adquirir áreas que sobrepasan la extensión requerida para los fines del proyecto, se torna viable y por ende resulta legal para la inversión de los recursos públicos, exclusivamente cuando identificada el área requerida para la ejecución del proyecto quede un área sobrante que por la intervención del mismo proyecto resulte **no ser desarrollable** en sí misma en razón a su tamaño o funcionalidad, siempre y cuando el Despacho de Planeación Departamental o Municipal, según corresponda, expida como autoridad competente, una certificación de no desarrollabilidad, documento ineludible a través del cual se soporta que un área sobrante, de acuerdo con las normas de ordenamiento territorial vigentes, se estime 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, documento que no fue aportado.


Así las cosas, se mantiene el valor ofertado mediante Alcance a la Oferta Formal de Compra DP-ALCOF-0123-17, notificación que se surtió el día 31 de octubre de 2017, y cuyo término para aceptación se encuentra en curso y vence el día veintitrés (23) de noviembre cursante, momento hasta el cual se solicita muy amablemente se pronuncie sobre la aceptación de manera positiva o negativa, con aras a proceder con los trámites respectivos, sin olvidar que guardar silencio sobre la oferta de negociación directa, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a dicha negociación, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013.

No obstante, lo anterior, el afectado podrá adelantar las acciones legales procedentes en un escenario judicial conforme con el acervo probatorio que resulte pertinente para acreditar el daño y la ausencia de su reparación.



www.uniondelsur.co

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



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP 296-17

Esperando aclarar las dudas planteadas ante la solicitud formulada.

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/Mauriondelsur

[vialuniondelsur](#)

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