

65001649



CONCESIÓN Rumichaca Pasto



JP 323-17

San Juan de Pasto, 15 de noviembre de 2017

Señor:
JHON JAIRO MENESES PUCHANA
C.C. No. 98.326.326
Barrio Bolívar
Tangua – Nariño

RdO
15/12/017
11:04 am
Juan Jairo Puchana

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 con serial de Radicado No. 1679 y R001844-17 del 10 de noviembre de 2017.**

Cordial saludo,

En aras de brindar una respuesta oportuna y de fondo a su petición, la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, se permite manifestar que, de acuerdo con las observaciones esgrimidas en su escrito petitorio, el Informe técnico contenido en el Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores "CORPOLONJA", de fecha treinta (30) de junio de 2017, respecto a la inconformidad formulada alrededor de la ubicación del predio dentro del sector urbano, contrario a lo establecido en el parte técnico como rural, con base en la constancia del nueve (09) de octubre de 2017 expedida por el Secretario de Planeación del Municipio de Tangua (N), se encuentra sustentado en la norma de uso de suelo vigente para el Municipio, Esquema de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo No. 043 del 12 de octubre de 2001 del Consejo Municipal de Tangua, aprobado mediante Resolución No. 462 del 25 de septiembre de 2001.

La plena observancia de la normatividad enunciada para efectos de definir los usos del suelo obedece a un soporte inexcusable en la determinación del avalúo comercial corporativo, al confluir con los parámetros legales contenidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 629 de 2008, aplicables al procedimiento de definición del valor que constituye el monto total y único de la oferta formal de compra comunicada al propietario; no en vano, inclusive los documentos contractuales que orientan la adquisición predial dentro del proyecto de infraestructura vial, en el marco del Contrato de Concesión, definen en el Apéndice Técnico Número siete (07), Numeral 4.3. "Ficha Predial", Sección VI (5) que se constituyen como anexos, que de entrada, integran la identificación predial: "(...) el Certificado de la norma de uso y Normatividad vigente: Consultar en la Oficina de Planeación Municipal el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, con el fin de determinar los usos del suelo, permitidos y potenciales de los predios requeridos y las restricciones de los predios contempladas en dicho Plan (...)",



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur

Calle 97 No. 23-60 Edificio Proksol piso 3 - Bogotá D.C.
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Tel: (+57) 2 736 4584 - San Juan de Pasto



CONCESIÓN
Rumichaca 3
Pasto



JP 323-17

certificación que a su vez concierne al contenido mínimo del informe de avalúo, según lo dispuesto en el Literal (H) (ii), Numeral 4.6., del Apéndice aducido.

En consecuencia, conforme el tenor literal del marco jurídico enunciado, se establece de forma transversal la procedencia de orientar la aplicación de los planes de ordenamiento territorial en los trámites de adquisición predial, es así como la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", lo contempla en el CAPÍTULO IV "Clasificación del suelo", Artículos 30 y siguientes; en específico, el Decreto 1420 de 1998, en su Artículo 22°, establece: "(...) Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características: Para el terreno... Aspectos físicos tales como... Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección (...)", lo cual a su vez se complementa y adquiere sentido de acuerdo con lo dictaminado a través de la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Artículo 5, que precisa: "(...) La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997) (...)".

La relación normativa anterior, se realiza con el fin de expresar al peticionario que la constancia adjunta emitida por el Secretario de Planeación Municipal orientada en la información contenida en el Registro de Estratificación Socioeconómica del Municipio, no se constituye como un documento válido para determinar el uso del suelo del predio del cual es propietario, como urbano, habida cuenta que corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial, establecer dicha premisa que referencia el uso del suelo del área requerida como rural, motivo por el cual resulta inviable estimar favorablemente el requerimiento de valoración, bajo el parámetro de ubicación del inmueble en zona residencial del municipio, por cuanto la norma de ordenamiento territorial vigente y observada no lo especifica en el orden alegado.

Frente a la disconformidad en la medición del área construida, la cual es objeto del avalúo comercial corporativo, es de mencionar que a la fecha fue realizada la visita técnica en campo que con acompañamiento del propietario se surtió satisfactoriamente, con base en lo cual las resueltas de dicho análisis, en concordancia con el Informe de verificación a emitir, les serán comunicadas formalmente dentro de un plazo razonable, dispuesta la no objeción por parte del ente interventor alrededor de las conclusiones obtenidas.

En lo que respecta a la posibilidad de adquirir áreas que sobrepasan la extensión requerida para los fines del proyecto¹, 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

¹ Áreas Remanentes por no ser desarrollables en sí mismas en razón a su tamaño o funcionalidad.



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



NIT 900.680.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



JP 323-17

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 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, sin haberse adelantado el procedimiento arriba enunciado, que se encuentra reglado en los límites contractuales que permiten adelantar el desarrollo del proyecto vial, según lo dictaminado en el Apéndice Técnico Número Siete (7), la concesionaria no podrá adquirir zonas de terreno adicionales omitiendo el procedimiento ya referido menos aún sin contar con la previa aprobación del Ente Interventor.

Esperando aclarar las dudas planteadas en la petición formulada.

Cordialmente,

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

Proyectó: V. Sarralde
Revisó: Y. Ospina
Aprobó: E. Obando



www.uniondelsur.co

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

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