



NTT 900.830.845-3

CONCESIÓN
Rumichaca -
Pasto



JP 257-17

San Juan de Pasto, 18 de octubre 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

*Pablo Argoty
24-10-2017*

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 interno No. R001645-17.**

Cordial saludo,

En atención a la solicitud del asunto, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S, se permite manifestar que una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto Rumichaca-Pasto, en desarrollo del Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015, consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En este sentido, con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI requiere 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 No. 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, es preciso señalar que el área total del predio denominado "LA MONTAÑA", corresponde a CIENTO TREINTA MIL METROS CUADRADOS (130.000 m²), y el área de terreno requerida para el proyecto es de TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES COMA OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (38.333,89 m²), que ya contempla el Derecho de Vía, quedando un área sobrante a favor del titular del predio de NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS COMA ONCE METROS CUADRADOS (91.666,11 m²).



www.uniondelsur.co

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

[viauniondelsur](https://www.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 257-17

De acuerdo a la solicitud realizada por usted y a los soportes presentados, el avalúo realizado por AVBAEZ AVALÚOS Y LONJA DE NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAÍZ y sus anexos, 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 lo tanto el valor calculado en el respectivo dictamen valuatorio no es procedente reconocer, toda vez que el área sobrante corresponde al 70.51% del predio, y la requerida únicamente es el 29.49%.

Al efecto, en la etapa de la Gestión Predial, se debe realizar una correcta identificación y determinación de las áreas requeridas, que acorde con los estudios de diseño y trazado del proyecto, precisan las áreas de adquisición predial; de tal suerte que la necesidad de requerir ciertas áreas o porciones de terreno en exceso¹, cuando a ello haya lugar, en estricto sentido, se relaciona directamente con el adecuado desarrollo del Proyecto.

De conformidad con lo anterior, en lo que respecta a 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 los 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, 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.

Como se puede observar, el área sobrante corresponde a más del 50% del área total del terreno, razón por la cual no es procedente su solicitud.

Por su parte, el Avalúo Comercial Corporativo realizado por la Corporación Lonja Profesionales Avaluadores-CORPOLONJA, fue realizado por una corporación legalmente constituida y que

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



www.uniondelsur.co

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 900.880.846-3

CONCESION
Rumichaca
Pasto



JP 257-17

además se encuentra afiliada a la Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias "ASOLONJAS", tal y como lo requiere el Apéndice Técnico 7 y las normas que en esta materia lo regulan.

De igual manera la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de CORPOLONJA, integrada por el Ing. Álvaro Zarama Canal, en su calidad de Representante Legal CORPOLONJA, Ing. Alejandro Pardo Castro, en calidad de Perito Avaluador, Luciano Baca Miranda, en calidad de Perito Avaluador y Jorge Enrique López Erazo, en calidad de Perito Avaluador, cuentan con la respectiva Certificación del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., soportes que se anexan en cuatro (4) folios adjuntos, demostrándose de esta manera la idoneidad de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de CORPOLONJA, 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 tan ya mencionado Apéndice Técnico 7².

Así las cosas, los fundamentos que motivan su solicitud no son de recibo, por lo cual se reitera que no es procedente.

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.

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

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

viauniondelsur

Calle 97 No. 23-60 Edificio Proksol piso 8 - Bogotá D.C.
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Tel: (+57) 2 7364584 - San Juan de Pasto