



CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



JP-785-18

San Juan de Pasto, 05 de julio de 2018

Señor:

**SERVIO TULIO PEREZ ARELLANO**  
Calle 24 B1 No. 3 – 15, Barrio Chambu  
Celular: 3206326374  
Ipiales – Nariño

*Amalia de Jerez*  
*CH 27245294*  
*17/07/2018*  
*11:30 a.m.*

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 R001205-18 del 27 de junio de 2018.**

Cordial saludo,

De forma respetuosa la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., se permite emitir respuesta de fondo a la petición citada en la referencia en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada-APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el Proyecto Rumichaca – Pasto, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

- I. Normatividad especial de orden Nacional que rige los procedimientos, mecanismos, criterios e instrumentos de adquisición predial para proyectos de infraestructura vial por motivos de interés público.

Ante su solicitud de concurrir al reconocimiento y pago efectivo del valor del lote de terreno de su propiedad, así como de los perjuicios que estima causados en el marco de los hechos relatados en la petición en cita, es de reiterar que la gestión predial que tiene como finalidad la definición de la incorporación al dominio público de los bienes inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública se desarrolla siguiendo estrictos parámetros legales contenidos principalmente en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013,



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL:  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



CONDICION  
Rumichaca  
Pasto



JP-785-18

Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1882 de 2018, entre otras; en ese orden de ideas, únicamente de acuerdo con los criterios objetivos contemplados en dichas normas es posible determinar el valor comercial de las áreas afectadas a través de la aplicación de métodos valuatorios contemplados en la ley todo ello con el fin de determinar una compensación justa que no dé lugar a eventos de enriquecimiento sin causa o al empobrecimiento injustificado de los intervinientes en respaldo de la correcta inversión de los dineros públicos.

El fundamento jurídico anterior se deriva de lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política Nacional, que si bien garantiza la intangibilidad de la propiedad privada y de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, en su inciso 4º, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de julio 30 de 1999, establece que: *"Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa"*, con lo cual se deja sentado que la propiedad no es un derecho absoluto.

El conocimiento cierto e inequívoco del reconocimiento en términos económicos de un área requerida para efectos prediales, se ciñe a los lineamientos establecidos en el levantamiento de unos insumos técnicos que permiten identificar, caracterizar e individualizar los elementos físicos del área de terreno, del mismo modo jurídicos, para posteriormente, en una etapa valoratoria hacer posible establecer el valor comercial corporativo realizado por peritos privados adscritos a lonjas acatando los parámetros de ley. Lo anterior se pone en conocimiento del titular del derecho de dominio una vez avalado el procedimiento descrito por el ente interventor a través de la notificación de una oferta formal de compra.

En ese sentido, en cada etapa se garantiza el debido proceso con el control de todas las diligencias desplegadas y a desplegar con presencia del propietario o interesado directo, para propender por dotar de garantías y seguridad los procedimientos a surtir.

Del mismo modo, como se señaló con anterioridad en materia de perjuicios e indemnizaciones, se adecua a una gestión predial tendiente a definir la adquisición de los bienes inmuebles requeridos para su incorporación al dominio público que se limita a un procedimiento que contempla además la aplicación de mecanismos de compensaciones socioeconómicas con el acatamiento de los supuestos específicos determinados en las leyes vigentes, ante ello igualmente se apertura una etapa de solicitud a cargo del interesado y recolección de evidencias para poder calcular el lucro cesante y el daño emergente según corresponda.

Frente a la notificación personal efectuada, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, se establece un término perentorio de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la oferta para manifestar la voluntad en relación con la misma, términos que en virtud de la normatividad precitada que no contemplan la regulación de causales expresas de suspensión o prórroga, situación ésta que no



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL:

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



da lugar a concebir etapas adicionales a la enajenación voluntaria directa, tratándose de la conclusión de períodos automáticos. A su vez, con la aceptación de la oferta de compra pasa a suscribirse un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa, teniendo presente que en la negociación directa de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 9ª de 1989 no constituye para fines tributarios, renta gravable y ganancia ocasional.

En consecuencia, no es posible por ser contrario al actuar reglamentado según se expone y de acuerdo con la ley aplicable, basar el reconocimiento y pago tanto del valor comercial del inmueble a requerir como de los conceptos de lucro cesante y daño emergente, en el avalúo que el peticionario adjunta, habida cuenta que no cumple con los parámetros establecidos en la legislación que rige el procedimiento de gestión y adquisición predial del caso.

## II. Observaciones técnicas en relación con el avalúo allegado por el peticionario.

- El ejercicio residual descrito en el avalúo carece de soporte de mercado inmobiliario obviando lo precisado en el artículo 14 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*. Lo anterior teniendo en cuenta que para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.
- No se presenta la fuente de donde se obtiene el valor de construcción para el proyecto descrito dentro del ejercicio de potencial de desarrollo del predio, en tal sentido los costos de construcción para proyectos de vivienda multifamiliar son extensiblemente superiores al mencionado.
- No se presenta el desarrollo del cálculo de la técnica residual por lo que no es posible revisar técnicamente el valor de terreno adoptado.
- Frente al cálculo del metro cuadrado de terreno a partir de determinar *"la incidencia del valor del lote en el total del proyecto"*, se evidencia falencia metodológica relacionada con la aplicación del método residual, pues de conformidad con la precitada Resolución 620 del 2008 *"Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble"*, de tal suerte teniendo en cuenta que la naturaleza metodológica residual es obtener el valor de terreno como residuo o saldo entre el precio de venta del inmueble restándole la utilidad y el precio de la construcción, no se evidencia justificación técnica.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL:

Calle 99 No. 12 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



JP-785-18

alguna para definir un porcentaje de incidencia del valor del terreno sobre el supuesto proyecto inmobiliario.

- El método o justificación técnica para determinar el "castigo" de la zona de protección se determina sin sustento alguno, además bajo el marco normativo definido en el Decreto 556 de 2014, por el cual se reglamenta la Ley del Avaluador, los avaluadores tienen competencia para elaborar avalúos según las categorías o especialidades en las que se encuentren certificados, entre tanto, la perito Esperanza Moreno con registro abierto de avaluadores AVAL-51734244, no acredita la categoría de recursos naturales y suelos de protección, por lo que no cuenta con acreditación para valorar un área de protección. Al respecto, es de recalcar que, amparados en la normatividad vigente y en el Comunicado No. 28 del Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A), bajo la premisa: "No sea cómplice de los avaluadores ilegales", es viable reportar el caso para la respectiva revisión del A.N.A.

En consecuencia nuevamente se insiste en mencionar que los insumos jurídicos, técnicos y valuatorios prediales constituidos de acuerdo con el requerimiento de adquisición predial del bien inmueble de interés del peticionario, acorde con las directrices contractuales, se encuentran en trámite para obtener su no objeción por parte del ente interventor encargado de vigilar el estricto cumplimiento de las normas aplicables, con la finalidad de proceder a notificar dentro de un término prudencial la señalada oferta formal de compra que contempla el avalúo comercial corporativo pertinente, situaciones respecto de las cuales se surtirá la consecuente notificación en los términos de lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.

Sin otro particular que atender.

Cordialmente,

  
ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA

Director Jurídico Predial  
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Revisó: Y. Ospina  
Proyectó: J. Sanabria / V. Sarralde



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL:  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia