



CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorías
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

San Juan de Pasto, 13 de Septiembre del 2.016

Señores
Unidad Administrativa Especial Junín-Barbacoas.
Gobernación de Nariño.
La Ciudad.

Ref: Entrega de Avalúo Comercial de Servidumbre.

Cordial saludo,

Adjunto a la presente y de acuerdo a la aceptación de la oferta a la Invitación Pública de Mínima Cuantía No. PJB003 de 2016, me permito remitirle el informe del siguiente avalúo:

1. Avalúo comercial para determinar el valor total de la servidumbre a pagar por la utilidad de la vía de acceso ubicada dentro del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No: 242 – 8001 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barbacoas; en el Municipio de Barbacoas, Departamento de Nariño.

Igualmente me permito remitir la factura No. 0454 correspondiente a los honorarios generados por la realización del avalúo.

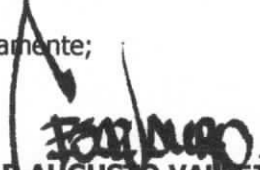
Esperamos que la información suministrada sea de utilidad y agradecemos la confianza depositada en nosotros. Cualquier aclaración adicional con gusto será suministrada.

Agradeciendo su atención a la presente;

Atentamente,

En espera de poder prestar nuestros servicios, y agradeciendo su atención a la presente;

Atentamente;


CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

C.C. 98.983.321 de Pasto.

ING. CIVIL – M.P. 52201-78803NRÑ

MIEMBRO AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO.

R.N.A No. 1809 CONCEJO REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA Y NARIÑO

REGISTRO SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO R.N.A (S.I.C)

No.03060405



CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorías
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

REGISTRO FOTOGRAFICO

SEDE/PROYECTO: RECUPERACION DE LAS VEGAS INUNDABLES DEL RIO TELPI, EN EL MUN. FRENTA/AREA: GESTION SOCIO - PREDIAL
PREDIO NUMERO: 1 (UNO) FECHA: 13/08/2016 HOJA 1 DE 1

REGISTRO PANORAMICA 1



REGISTRO PANORAMICA 2



REGISTRO ITEM A.



REGISTRO ITEM B.



REGISTRO ITEM 1. CERCA



REGISTRO ITEM 2. ACCESO





CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorias
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

**AVALUO COMERCIAL
DE SERVIDUMBRE
INMUEBLE RURAL**

**ÁREA PARCIAL PREDIO SAN LUIS – LOTE
VEREDA TEJUTE
PROPIETARIO: FÉLIX ALEJANDRO LARA ANGULO
BARBACOAS – NARIÑO**

SAN JUAN DE PASTO, SEPTIEMBRE DEL 2.016.



TABLA DE CONTENIDO

- 1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE**
- 2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION**
- 3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
- 4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
- 5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR**
- 6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**
- 7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS**
- 8. INFORMACION DEL SECTOR**
- 9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE**
- 10. TERRENO**
- 11. CONSTRUCCION**
- 12. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS**
- 13. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL**
- 14. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION**
- 15. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
- 16. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 17. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**
- 18. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS**
- 19. MEMORIAS DE CALCULOS**
- 20. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE**
- 21. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**
- 22. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**
- 23. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**
- 24. VIGENCIA DEL AVALUO**
- 25. ANEXOS:**
 - PLANO DE LOCALIZACION**
 - PLANOS ARQUITECTONICOS**
 - REGISTRO FOTOGRAFICO**



CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorias
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

1

INFORME TECNICO DE AVALUO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	Unidad Administrativa Especial Para la continuación de la Pavimentación de la Vía Junín – Barbacoas / GOBERNACION DE NARIÑO
NIT	800.103.93-8

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

OBJETO DE LA VALUACION	Avalúo con propósitos comerciales - El presente informe de Avalúo, se realiza con el objeto de estimar el monto de la indemnización por el tránsito de volquetas y utilización de la vía existente; al propietario con la imposición de servidumbre sobre el área necesaria para acceder a la fuente de materiales sobre la rivera del rio Telpi.
DESTINATARIO DE LA VALUACION	Unidad Administrativa Especial Para la continuación de la Pavimentación de la Vía Junín – Barbacoas / GOBERNACION DE NARIÑO

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (Escritura).
- El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE	Septiembre 10 de 2016
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	Septiembre 13 de 2016

BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

BASES DE LA VALUACION	Para efectos de la conformación del precio del bien valuado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente, pertenece el inmueble; de acuerdo con metodologías técnicas reconocidas.
-----------------------	---



CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorías
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

2

DEFINICION Y TIPO DE VALOR	El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
-----------------------------------	--

IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

El inmueble objeto de la valuación es propiedad de: FELIX ALEJANDRO LARA ANGULO, de acuerdo a la Escritura 005 del 29 de Enero del 1.996, Notaria Única de Barbacoas.

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

MATRICULA INMOBILIARIA	242-0008.001
ESCRITURA PUBLICA N°	Escritura 005 del 29 de Enero del 1.996, Notaria Única de Barbacoas.
CEDULA CATASTRAL	000000001906000001001
CHIP	No aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCION	No aplica.

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

PAIS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Nariño
MUNICIPIO	Barbacoas
VEREDA	Vereda Tejute
NOMBRE DEL PREDIO	San Luis
TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural
ACCESO	Partiendo desde la cabecera urbana del municipio de Barbacoas, y tomando la vía hacia Junín, se deben recorrer aproximadamente 3,0 Kilómetros, el predio se localiza a la margen izquierda de la vía en sentido Barbacoas- Junín, en el Pr-Km., 51 + 750.

CARACTERIZACION DE LA REGION

DELIMITACION DE SECTOR	La vereda Tejute, se ubica al Sur de la cabecera urbana del municipio de Barbacoas y se delimita de la siguiente manera:
------------------------	--



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

3

	Norte: Río Telpi, Río Nambí. Oriente: Vereda Almorzadero. Sur: Río Guagúi. Occidente: Vereda Jamaica.
ACTIVIDAD ECONOMICA	La mayoría de los predios del sector son de tenencia propia, su economía está basada en la Producción Agropecuaria, principalmente en la ganadería doble propósito, que es manejada con baja tecnología; la agricultura es de baja intensidad y se trabaja en forma tradicional presentando una regular productividad y competitividad. COMERCIALIZACIÓN El sector presenta relaciones de comercialización directa con la cabecera municipal de Barbacoas que se localiza aproximadamente 3 Km.
CARACTERISTICAS SOCIO – ECONOMICAS	Dentro del municipio de Barbacoas su renglón Económico se basa en la producción minera, en la extracción de oro de manera artesanal, explotación agropecuaria y de pesca. La zona en general se caracterizada por presencia de medianos y pequeños productores, con disponibilidad básica de mano de obra. Su principal renglón de producción es la pequeña agricultura de cultivos de plátano, yuca, cacao, maíz y caña panelera, todos destinados principalmente al autoconsumo.
INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE	El sector se sirve de la vía intermunicipal que conduce desde Barbacoas- hasta el corregimiento de Junín, por espacio aproximado de 3 Km., hasta la altura de la vereda Tejute, en donde se encuentra un desvío carretable que sirve de acceso a la Finca objeto de avalúo. El transporte hacia la vereda se realiza en vehículos particulares tipo campero
DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO	El área de objeto de avalúo se ubica aproximadamente a 3 kilómetros de la cabecera Municipal de Barbacoas trayecto que dura diez minutos (10) minutos aproximadamente.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO	Hasta el sector de la vereda Tejute, No existe transporte público establecido, el transporte se lo realiza en moto-taxi o en vehículo campero particular.
TIPO DE TRANSPORTE	El transporte público se realiza por medio de: camperos y moto taxi.



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Félix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

4

CUBRIMIENTO	No aplica
FRECUENCIA	No aplica.
PRESENCIA DE INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	En el sector se ubica la Escuela Veredal y un Espacio Deportivo en tierra; carece de otras infraestructuras de importancia.
SERVICIOS PUBLICOS	La zona cuenta con redes de energía eléctrica, letrización; la telefonía se realiza principalmente por teléfonos celulares.
PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION	Se tiene las obras de pavimentación por tramos de la vía Barbacoas-Bellavista, lo que ha permitido un mejor desarrollo de toda la región.
CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION	La vereda Tejute se ubica al sur de la cabecera urbana del municipio de Barbacoas, el sector se ubica entre los 36 y 40 m.s.n.m.; en la zona de vida bosque muy húmedo Tropical (bmh-T) con temperatura promedio entre 22° C y 26 °C, clima cálido muy húmedo y una precipitación promedio de 4000 y 8.000 mm al año. La zona es de carácter montañoso y presenta una topografía predominantemente quebrada.
RECURSOS HIDRICOS	Las principales fuentes Hídricas del sector son el Río Telpi, Río Telembí y quebradas San Luis y Pinguate y escorrentías que recorren el sector.

NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Conforme al ACUERDO No. 006 de Mayo 31 de 2.016, por medio del cual se realiza la revisión ordinaria y ajustes del Plan de Desarrollo del Municipio de Barbacoas; el predio está clasificado como:

Tipo de Suelo: Rural.

Categoría: Misceláneo.

Área de Actividad: Agricultura Establecida MA2.

Uso Principal: Bosque de baja altitud, sin intervención BeO.

CARACTERIZACION DE LA FRANJA AFECTADA

TIPO DE BIEN INMUEBLE	Se trata de un área parcial de un predio rural de mediana extensión.
IDENTIFICACION URBANISTICA	Área Parcial Predio San Luis; Carreteable – lote
AREA	Predio de mayor extensión: 150.000 m² Área de afectación: 7.200 m²
LINDEROS	Los linderos del predio de mayor extensión de acuerdo a



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Félix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

5

	la escritura 005 del 29 de Enero de 1996 son: Desde la quebrada San Luisito, hasta San Luis Grande, frente al Río Telpi, y con su centro en el camino real. Servidumbre de tránsito al medio.
FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES	El área objeto de avalúo presenta una forma de Polígono irregular.
RELIEVE Y TOPOGRAFIA	El área objeto de avalúo presenta una topografía inclinada con pendientes entre el 3% y el 17%.
DESCRIPCION DE LA VOCACION DEL SUELO	El área se desarrolla en un sector rural del municipio, en el cual se presentan actividades agrícolas y pecuarias, el sector presenta la influencia directa que genera la presencia de las actividades que se desarrollan en torno a la vía Junín-Barbacoas (pequeñas tiendas, ventas de minutos y restaurantes).
CONDICIONES FAVORABLES O DESFAVORABLES RESPECTO DE LA REGION	El área objeto de avalúo presenta una condición favorable, por encontrarse adyacente a la vía Junín-Barbacoas muy cerca del casco urbano de este municipio. La condición desfavorable está representada en la falta de adecuación de la vía principal de acceso y el predio objeto de avalúo.
SERVIDUMBRES	De acuerdo a la visita de inspección las áreas objeto de avalúo se afectarán por servidumbre consistente en el uso y tránsito al carreteable afirmado realizado por el poseedor del predio.
RESTRICCIONES FISICAS AL APROVECHAMIENTO	No se observan restricciones al aprovechamiento físico del predio.
AREAS DE PROTECCION	Al final de esta vía se encuentra el Río Telpi, cuyas riveras o ronda hídrica son consideradas como áreas de protección.

CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL AREA OBJETO DE AVALUO	
FRENTE SOBRE LAS VIAS	El área objeto de avalúo cuenta con frente sobre la vía, en el Pr-km 51 + 750.
CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	El área objeto de avalúo no cuenta con cercas perimetrales o internas; si se presenta un portón con columnas en concreto y puertas en ángulos de hierro en su acceso.
VIAS DE ACCESO E INTERNAS	Al área objeto de avalúo se accede por la vía Junín-Barbacoas en el Pr-km. 51 + 750 ubicado aproximadamente a 3,00 Km de Barbacoas.



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

6

EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL	En la actualidad en el área objeto de avalúo se encuentra un carreteable afirmado con piedra de río sobre base en recebo.
RECURSOS HIDRICOS	El área objeto de avalúo colinda en la parte norte con el Río Telpi.
SERVICIOS PUBLICOS	El área objeto de avalúo cuentan con servicios públicos instalados (Acueducto Veredal).
SISTEMAS DE RIEGO	El área objeto de avalúo no cuenta con sistema de riego.
DISTRITO DE RIEGO	El área objeto de avalúo no se encuentra dentro de ningún distrito de riego.
ZONA HOMOGENEA FISICA	El área objeto de avalúo se encuentra dentro de la Zona Homogénea Física que presenta las siguientes características: Relieve: Levemente inclinado Pendientes: 7% a 25%. Erosión: Baja. Inundabilidad: Moderada. Pedregosidad: No. Fertilidad natural: Baja Apreciación Textural: Moderadamente Gruesas a Fina. Profundidad Efectiva: Superficial. Drenaje Natural: Moderadamente Lento Nivel Freático: Moderadamente Superficial. Clase Agrologica: VI Uso Actual: Carreteable afirmado.
OTRAS CARACTERISTICAS FISICAS	No posee elementos adicionales.

CONSTRUCCION	
GENERALIDADES	Dentro de las áreas objeto de avalúo se encuentran: 1.- Carreteable afirmado con piedra de río, de normales especificaciones, un espesor promedio aproximado de 15 cm., un área general de 1.080 m ³ de acuerdo a levantamiento topográfico realizado por la Interventoría Consorcio-Barbacoas. 2.- Portada de acceso construida con columnas en concreto reforzado y portón en hierro, con un área de 12 m ²



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

7

CULTIVOS Y O PRODUCTOS VEGETALES

CLASE DE CULTIVO Y ESPECIE	En El área áreas objeto de avalúo únicamente existe la construcción del carretable.
----------------------------	---

OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORAS DE LAS TIERRAS

GENERALIDADES	Dentro del área objeto de avalúo se ejecutó el afirmado con material de la región y piedra de río para una vía.
---------------	---

MAQUINARIA Y EQUIPAMIENTOS

DESCRIPCION	Dentro del área objeto de avalúo no existen maquinarias o equipamientos, que sean tenidas en cuenta en la valoración de los mismos.
-------------	---

ACTIVIDADES PECUARIAS

DESCRIPCION	Dentro del área objeto de avalúo no se desarrollan actividades agropecuarias.
-------------	---

CARACTERIZACIÓN DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL BIEN

Dentro del área objeto de avalúo se desarrollaron actividades de apertura para la construcción del carretable, de acuerdo a la visita al predio se identifica se lo realizó de forma técnica dirigida por un profesional del área.
--

CONDICIONES AGROLOGICAS

REGION	El sector presenta suelos de condiciones agrologicas de regular fertilidad con topografías inclinadas a muy inclinadas y suelos ubicados en clima cálido tropical.
TERRENO	Las áreas objeto de avalúo están a una altura entre 36 a 40 m.s.n.m. con predominio de relieve inclinado que varía de pendientes entre el 7% y 25%. Presentan suelos que están en la clase Agrologica VI, con mediana fertilidad.

IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

El presente avalúo no incluye inmuebles diferentes a los valuados en la categoría principal.
--

DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

El presente trabajo valuatorio estable el valor para fines comerciales de acuerdo a la solicitud presentada por la Unidad Administrativa Especial Para la continuación de la Pavimentación de la Vía Junín – Barbacoas / GOBERNACION DE NARIÑO.



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

8

El valor comercial puede ser diferente a precio de la negociación, con frecuencia el precio de la negociación no coincide con el valor comercial del avalúo, porque en la negociación también intervienen otros factores tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del inmueble.

La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El Sector se desarrolla sobre suelos que aparentemente no presentan ninguna inestabilidad geológica, no presenta riesgos de inundación ni deslizamiento de tierra.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	En caso de realizar la adecuación del carretable en donde se encuentra el predio objeto de avalúo se debe tener en cuenta los permisos correspondientes ante los entes gubernamentales y de CORPONARIÑO.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	Las áreas objeto de avalúo se encuentran afectada por una servidumbre de hecho – Carretable o acceso hasta el Río Telpi.
SEGURIDAD	El sector presenta fluctuantes condiciones de seguridad y tranquilidad, determinada por la presencia de grupos al margen de la ley.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	Al momento de la visita no se identifica, ni se presenta el propietario o poseedor del predio.

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
- El área objeto de avalúo, hace parte integrante de un predio de mayor extensión, que se ubica en un sector de uso agropecuario; de gran influencia generada por las actividades alrededor de la pavimentación de la vía Junín - Barbacoas – corredor vial regional de gran importancia. - En el sector los suelos son de regular clase agrológica de una fertilidad media, con regular contenido de materia orgánica. - Las áreas afectadas por la servidumbre, están determinadas por la utilidad pública, que hace referencia a los requerimientos del convenio suscrito entre la



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

9

Gobernación de Nariño y Corponariño, en el cual se debe realizar el retiro del material sobrante del proceso de recuperación ambiental del río Telpi, mediante el transporte en volquetas a través del área afectada, para la disposición en zonas ajenas a las vegas del río. El Propietario del predio y la infraestructura (construcciones) afectado tendrá derecho a la indemnización de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.

- La circunstancia anterior, constituye las áreas objeto de avalúo, en áreas de interés para Unidad Administrativa Especial Para la continuación de la Pavimentación de la Vía Junín – Barbacoas / GOBERNACION DE NARIÑO, ya que se pretende utilizar e área y la infraestructura en ella desarrollada para generar el acceso desde el Pr-Km 51 + 750 ubicado en la vía principal Junín-Barbacoas hasta el río Telpi.
- Para la valoración del terreno en este sector se tendrá en cuenta que la unidad de área que se negocia por ubicación y uso de suelo es el metro cuadrado.
- Actualmente en el sector no se presentan ofertas de predios debido a la expectativa que tienen los pobladores o propietarios del sector por la pavimentación de la vía Junín-Barbacoas, considerada una franja vial de gran importancia y desarrollo para el sector y toda la región, teniendo en cuenta que en las presentes circunstancias muchos tramos de esta vía son trochas de gran dificultad para el tránsito de toda clase de vehículos.

DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron las siguientes metodologías.

Dadas las características del inmueble objeto de avalúo, la valoración del mismo se realiza utilizando las metodologías de consulta a expertos evaluadores para el terreno y de reposición para las construcciones; y la determinación de los factores y las variables que inciden en el valor de la zona afectada, valorando el grado de afectación en cada uno de ellos.



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

10

PARA EL TERRENO:

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

De acuerdo a lo sustentado en el artículo 9 de la Resolución mencionada; se realizaron encuestas a profesionales de avalúos y profesionales inmobiliarios de la región, dado que no se encontraron ofertas de predios de condiciones similares que permitieran deducir el valor comercial del terreno, en donde se presenta a los profesionales la información física y normativa de los inmuebles, obteniendo de estos su opinión en cuanto al valor unitario por metro cuadrado del terreno del inmueble objeto de avalúo.

PARA LA CONSTRUCCION METODO DE REPOSICIÓN

Para las construcciones se utilizó el método de la reposición en el que se establece el costo en que se incurriría si se construyera una edificación de similares características, y al resultado se le aplica un factor de depreciación por tipo de construcción, estado de conservación y vida útil estimada

JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS

El método de encuestas a profesionales se utilizó debido a que no se encontró información confiable sobre ofertas o transacciones inmobiliarias realizadas en el sector.
El método de reposición se desarrolla teniendo en cuenta que las construcciones se efectúan para un uso o fin específico por lo cual su valor está representado en los costos en que se incurrirían para reemplazarlas descontando su vetustez y estado de conservación.

MEMORIAS DE CALCULOS

PARA EL TERRENO:

Como no se encuentran una muestra de mercado confiable, entonces para el análisis del valor del terreno recurrimos al **MÉTODO DE ENCUESTA A PROFESIONALES** realizando encuestas entre profesionales avaluadores e inmobiliarios del sector, que conocen y manejan frecuentemente los valores de la zona para determinar el valor del terreno en la Vereda Tejute para predios que cuentan con frente a la vía Junín-Barbacoas. La consulta a expertos avaluadores o encuestas realizada para la determinación de los valores comerciales del terreno en los avalúos realizados, solamente contempla los valores de terreno, sin las mejoras existentes.



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

11

INVESTIGACION DIRECTA

Nombre	Ocupación	Terreno - M2
Top. Alvaro Hidalgo	Perito Avaluador IGAC	3 000.00
Zoo. Orlando Caicedo Rueda	Perito Avaluador Banco Agrario	2 800.00
Ing. Hans Riascos	Planificador Banco Agrario	2 800.00
Ing. Libio Bolaños N.	Perito Avaluador Lonja Propiedad Raiz de Nariño y Putumayo	3 000.00
Aida M Muñoz David	Perito Avaluador Banco Agrario	3 000.00
Promedio		2 920.00
Desviación Estándar		109.54
Coeficiente de Correlación		3.75%
Limite Superior		3 029.54

Como el Coeficiente de Variación es Inferior al 7.5%, los valores obtenidos en el análisis estadístico se podrían adoptar como los más probables valores del metro cuadrado de terreno asignable a las áreas objeto de avalúo.

De acuerdo con la información obtenida y teniendo en cuenta que se trata de un Suelo Rural de Desarrollo con área de Actividad Agropecuario, se asume un valor cercano al Límite Superior de Tres Mil Pesos por metro cuadrado **(\$3.000,00/m²)**.

PARA LA CONSTRUCCION:

Teniendo que se trata de una base con recebo y piedra de río que se encuentra en el sector, se procede a consultar a profesionales y constructores de esta clase obras, los cuales nos informan un valor aproximado de acuerdo a las especificaciones encontradas en campo.

1.- Construcción Carreteable en Recebo y Piedra de Río (1.080 m3)

Determinamos un valor de \$15.000,00 /m² como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, para este tipo de edificaciones con construcción y acabados normales de acuerdo a las especificaciones existentes y teniendo en cuenta la zona de difícil acceso, la adecuación y la apertura del terreno para la construcción de la vía. Comercialmente se establece que al Costo directo se lo debe mayorar por un multiplicador del costo (zona de ubicación, Utilidad, Financieros, etc.), para este tipo de inmuebles asumimos un valor de **1.50** Entonces:

$$\text{\$ } 15.000 \times 1.50 = \text{\$ } 22.500.00/\text{m}^2$$



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

12

2.- Construcción de Portada de acceso (12 m2)

Determinamos un valor de \$130.000,00 /m² como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, para este tipo de edificaciones con construcción y acabados normales de acuerdo a las especificaciones existentes y teniendo en cuenta la zona de difícil acceso y el valor de los materiales de construcción. Comercialmente se establece que al Costo directo se lo debe mayorar por un multiplicador del costo (zona de ubicación, Utilidad, Financieros, etc.), para este tipo de inmuebles asumimos un valor de **1.50** Entonces:

$$\text{\$ } 130.000 \times 1.50 = \text{\$ } 195.000.00/\text{m}^2$$

De esta manera utilizando el cálculo del valor por estado de conservación según Fitto y Corvini, tenemos:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Carreteable	1	20	35.00%	1	2.62%	22 500.00	589.14	21 910.86	22 000.00
Portada acceso	1	20	35.00%	1	2.62%	195 000.00	5 105.88	189 894.12	190 000.00

De acuerdo al análisis de reposición obtenemos los valores actuales, resultando en **\$22.000/m²** para la construcción de la base para el carreteable y de **\$190.000/m²** para la construcción de la portada de Acceso

ANALISIS DE LA VALUACION

Se trata de establecer el monto de la indemnización por la una servidumbre para la prestación de un Servicio Público, en la cual las empresas constructoras de la vía Junín Barbacoas, podrán pasar por predios ajenos, por vía terrestre y realizar las adecuaciones necesarias, en este caso, de vehículos y maquinaria, para prestar el servicio en la pavimentación vía Junín-Barbacoas, por lo cual el propietario tendrá derecho a la indemnización de las incomodidades y perjuicios que esta ocasione. El valor de la servidumbre deberá ser un porcentaje o una parte del valor comercial de las áreas afectadas o limitadas del predio sirviente, mas los perjuicios colaterales adicionales.

De acuerdo a la visita de inspección al inmueble se determinan, los factores de afectación del predio y en consecuencia los porcentajes a considerar serán los siguientes:



Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

13

Tipo de Predio:	Rural – Desarrollo Privado	Porcentaje de Afectación : 20%
Uso :	Agropecuario	Porcentaje de Afectación : + 15%
% de Afectación :	<15%	Porcentaje de Afectación : + 15%
Productividad:	Permite	Porcentaje de Afectación : + 10%
Porcentaje Adicional :	Comercialización	Porcentaje de Afectación : + 15%

En consecuencia se considera que el valor comercial del terreno y construcciones afectado, por efecto de la utilización del paso de vehículos y maquinaria paso la pavimentación de la vía Junín-Barbacoas, se ve disminuido en su posible valor comercial en un 75%, entonces el valor comercial por metro cuadrado del terreno que es de \$3.000 será afectado en \$2.250 por metro cuadrado, de \$16.500 y \$146.500 por metro cuadrado para la construcción del carretable y la portada de acceso respectivamente; valor que deberá ser pagado como valor de servidumbre.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Este es un sector en que la oferta y la demanda son regulares para predios de este tipo de uso.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Existen expectativas de valorización generado por la pavimentación de la vía Junín-Barbacoas.

VALUACION:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor de la indemnización por servidumbre en las condiciones actuales, presentando en consecuencia la siguiente liquidación:

LIQUIDACION SERVIDUMBRE				
ITEM	AREA AFECTADA	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB-TOTAL
Franja de Terreno	7.200,00	m2	2.250	16.200.000,00
Construccion Carretable	1.080,00	m3	16.500	17.820.000,00
Portada de Acceso	12,00	m2	195.000	2.340.000,00
VALOR TOTAL				\$ 36.360.000,00

SON: TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$36.360.000) como valor a reconocer por la imposición de servidumbre inicial sobre el área afectada en las condiciones actuales.



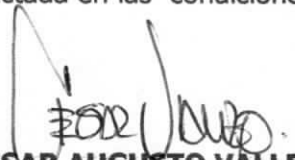
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorías
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Felix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

14

VALUACION INDEMNIZACION POR SERVIDUMBRE:

SON: TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$36.360.000) como valor a reconocer por la imposición de servidumbre inicial sobre el área afectada en las condiciones actuales.


Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
MIEMBRO ACTIVO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
R.N.A. No 1809 Concejo Regional Valle del Cauca y Nariño

San Juan de Pasto, Septiembre del 2.016

VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de



CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorías
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

Área Parcial Predio San Luis – Lote / Vereda Tejute
Propietario: Félix Alejandro Lara Angulo
Barbacoas – Nariño

15

valuación.

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
NOMBRE DEL VALUADOR	ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
REGISTRO DE ACREDITACION	R.N.A. No. 1809 S.I.C. 03060405
DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION	• El valuador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. • El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Este informe se elaboró de acuerdo a los contenidos mínimos exigidos por la Norma NTS1-01

NOTA:

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERES ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

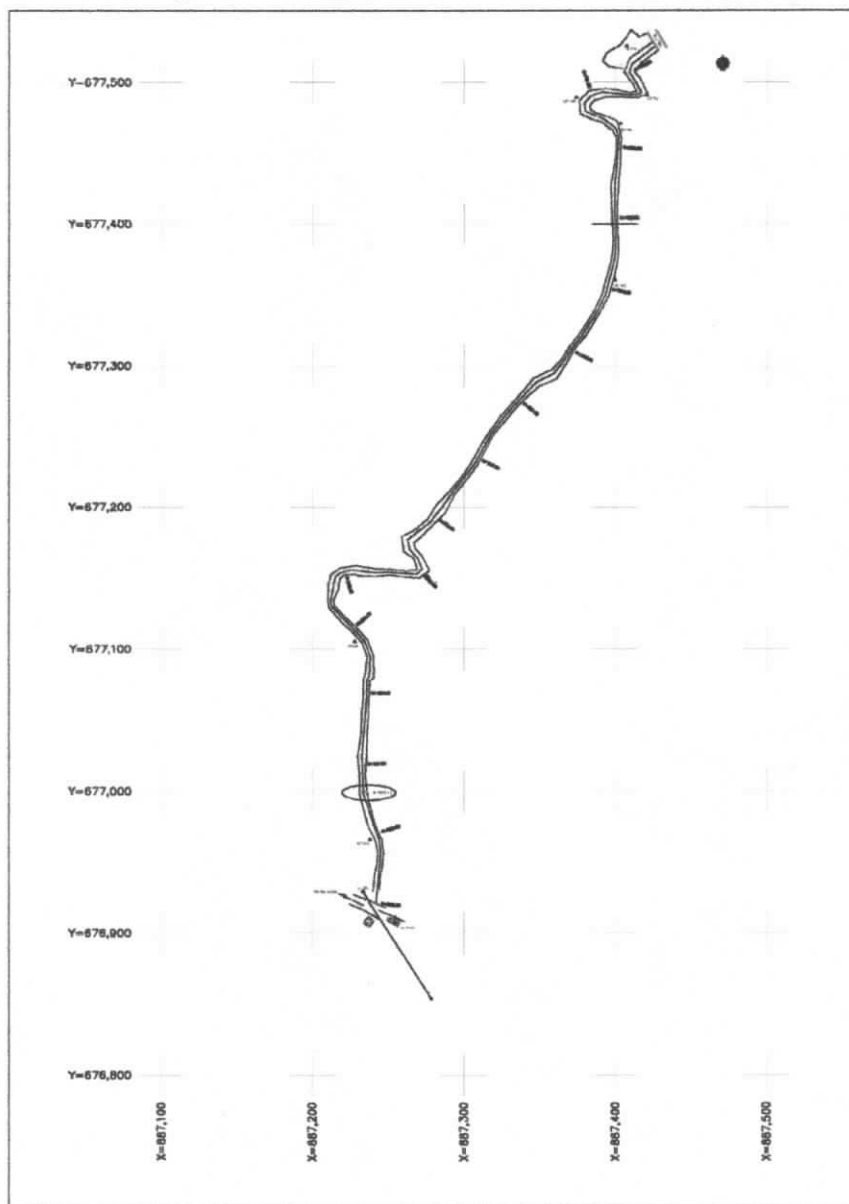


CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Ingeniero Civil – Universidad de Nariño.
Construcción – Presupuestos – Consultorias
Avaluos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

ANEXOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL
PREDIO SAN LUIS-VEREDA TEJUTE-MUNICIPIO DE BARBACOAS
SEPTIEMBRE DE 2.016

ESQUEMA GENERAL SERVIDUMBRE VALORADA



Y=677,500

Y=677,400

Y=677,300

Y=677,200

Y=677,100

Y=677,000

Y=676,900

Y=676,800

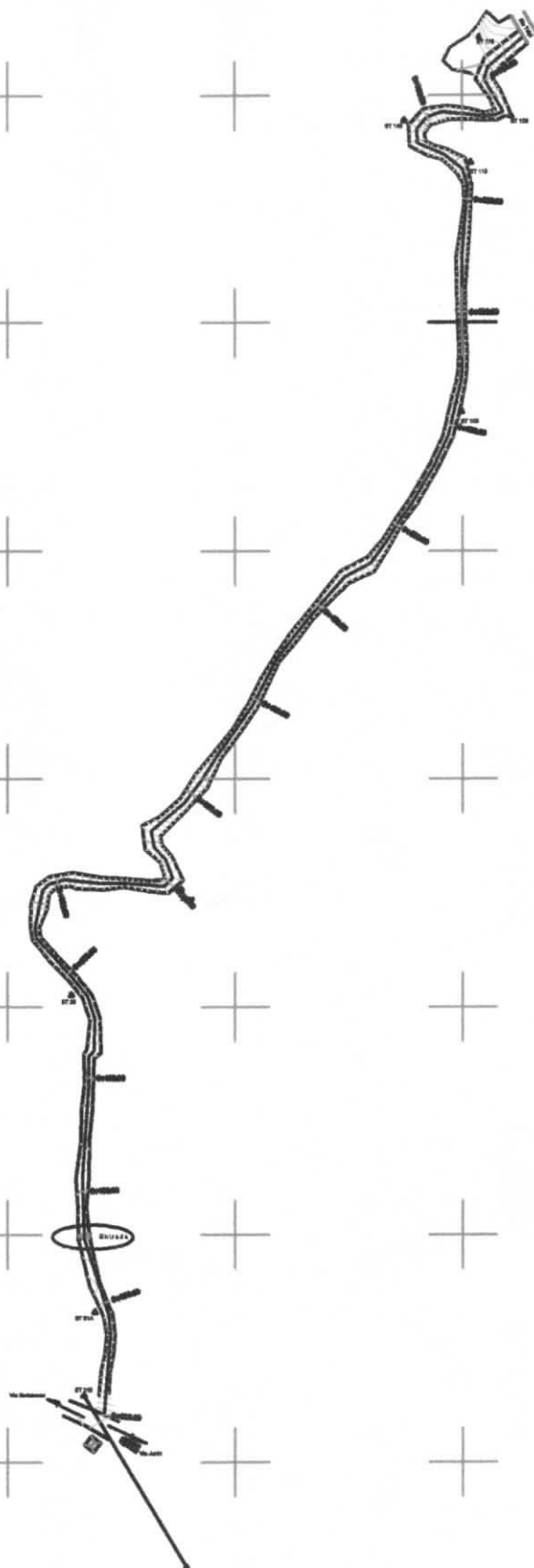
X=887,100

X=887,200

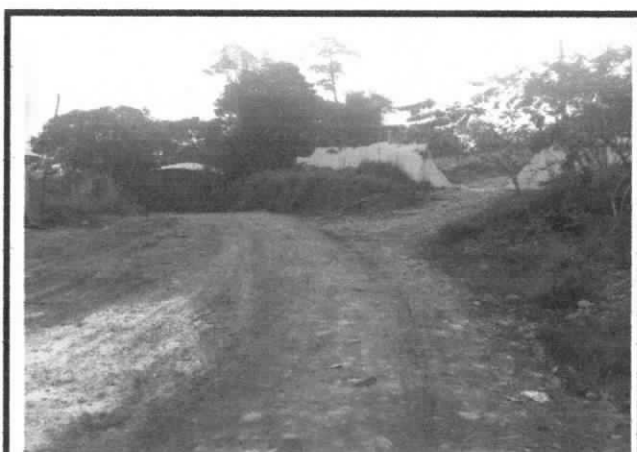
X=887,300

X=887,400

X=887,500



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL
PREDIO SAN LUIS-VEREDA TEJUTE-MUNICIPIO DE BARBACOAS
SEPTIEMBRE DE 2.016



SECTOR VEREDA TEJUTE VIA JUNIN-BARBACOAS



ACCESO AL PREDIO



PORTADA-ACCESO



PORTADA DE ACCESO AL AREA DE SERVIDUMBRE

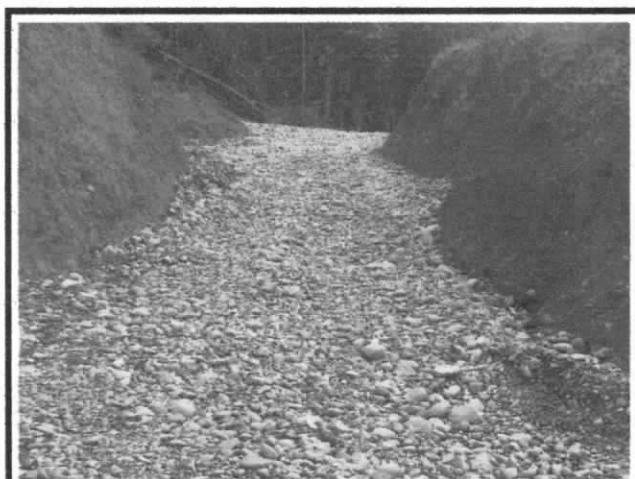
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL
PREDIO SAN LUIS-VEREDA TEJUTE-MUNICIPIO DE BARBACOAS
SEPTIEMBRE DE 2.016



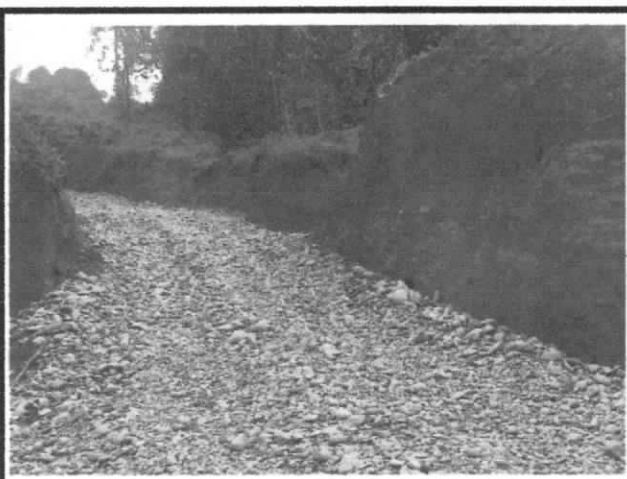
SERVIDUMBRE - CARRETEABLE INTERNO



BASE EN RECEBO Y PIEDRA DE RIO



BASE EN RECEBO Y PIEDRA DE RIO



SERVIDUMBRE OBJETO DE AVALUO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL
PREDIO SAN LUIS-VEREDA TEJUTE-MUNICIPIO DE BARBACOAS
SEPTIEMBRE DE 2.016

