

### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

Publicación de la notificación por AVISO de Oferta Formal de Compra **PRE-RAS-000574** de fecha 20 de octubre de 2023, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **1) LT 5 A**, vereda **BAJO PEDREGAL**, del municipio de **RIVERA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-615-00-00-00-00-0005-1597-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-230120** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio: SMN-1-077**, dirigida a él señor **ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ** y se fija por el término de cinco (05) días en la cartelera oficial de la Concesionaria Ruta al Sur S.A.S. a las 08:00 am, el día 16 de mayo de 2024.

Firma



Cargo: Director predial

### CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Publicación de la notificación por AVISO de Oferta Formal de Compra **PRE-RAS-000574** de fecha 20 de octubre de 2023, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **1) LT 5 A**, vereda **BAJO PEDREGAL**, del municipio de **RIVERA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-615-00-00-00-00-0005-1597-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-230120** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio: SMN-1-077**, dirigida a él señor **ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ** y se desfija en la cartelera oficial de la Concesionaria Ruta al Sur S.A.S. a las 06:00 pm, el día 22 de mayo de 2024 conforme lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Firma



Cargo: Director predial

Bogotá D.C., 15 de mayo de 2024.

Señor:  
**ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ**  
C.C. No. 79.451.735  
Dirección: **1) LT 5 A**  
Vereda: **BAJO PEDREGAL**  
Municipio: **RIVERA**  
Abscisa Inicial: **K 13+008,66**  
Abscisa Final: **K 13+062,64**

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOCA – NEIVA.

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. **PRE-RAS-000574** de fecha veinte (20) de octubre de 2023, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **1) LT 5 A**, vereda **BAJO PEDREGAL**, del municipio de **RIVERA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-615-00-00-00-00005-1597-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-230120** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio: SMN-1-077.**

La **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 901.482.899-1, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, con ocasión del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No. 10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 570 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.**

#### **HACE SABER:**

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, con oficio No. **PRE-RAS-000574** de fecha **20 de octubre de 2023**, emitió la oferta mencionada para la adquisición de un área total de terreno requerida de **SETENTA Y NUEVE COMA CERO SEIS METROS CUADRADOS (79,06 m<sup>2</sup>)**, delimitada entre las abscisas **K 13+008,66** y **K 13+062,64**, para el proyecto

vial **SANTANA- MOCOA - NEIVA**, dela **Unidad Funcional uno (1)**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Bogotá D.C., 20 de octubre de 2023.

Señor:  
**ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ**  
C.C. No. 79.451.735  
Dirección: **1) LT 5 A**  
Vereda: **BAJO PEDREGAL**  
Municipio: **RIVERA**  
Abscisa Inicial: **K 13+008,66**  
  
Abscisa Final: **K 13+062,64**

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial **SANTANA – MOCOA – NEIVA**.

**ASUNTO:** Oferta Formal de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **1) LT 5 A**, vereda **BAJO PEDREGAL**, del municipio de **RIVERA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-615-00-00-00-0005-1597-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-230120** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Pedio: SMN-1-077**.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, en la actualidad la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, se encuentra promoviendo la construcción de un Proyecto de Interés Nacional y Estratégico, que comprende el trayecto entre “Santana-Mocoa-Neiva” y que involucra los departamentos de Putumayo-Cauca-Huila, en cumplimiento del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.**, y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No.10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, para que por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial; asociado a la declaración de Utilidad Pública mediante Resolución No.570 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**.

---

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutalsur.co](mailto:atencion@rutalsur.co)

Página 1 de 5



VIGILADO  
Super Transporte



Concesionaria  
**Ruta al Sur**



Agencia Nacional de  
Infraestructura

---

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutalsur.co](mailto:atencion@rutalsur.co)

Página 2 de 8



VIGILADO  
Super Transporte



Concesionaria  
**Ruta al Sur**



Agencia Nacional de  
Infraestructura

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-1-077** de fecha 20 de junio de 2023, con un área de terreno requerida de **SETENTA Y NUEVE COMA CERO SEIS METROS CUADRADOS (79,06 m<sup>2</sup>)**, delimitada entre las abscisas **K 13+008,66** y **K 13+062,64**, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,86	MYRIAM STELLA CRUZ BECERRA (P1-P2)
SUR	0,15	JORGE CADENA (P7 - P8)
ORIENTE	54,00	VIA NEIVA - CAMPOALEGRE (P2 - P7)
OCCIDENTE	53,90	ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ (AREA SOBRENTE) (P8 P1)

Así las cosas, se elaboró el **Avalúo Comercial Corporativo** mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el cual se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno U.F.1	Ha	0,007906	\$ 452.958.000	\$ 3.581.086
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.581.086</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	56,86	\$ 18.000	\$ 1.023.480
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.023.480</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
PASTO SABOYA	m <sup>2</sup>	79,06	\$ 843	\$ 66.648
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 66.648</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 4.671.214</b>

Por lo tanto, el valor total del **Avalúo Comercial Corporativo** elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** el 31 de agosto de 2023, es por la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.671.214,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas y cultivos plantados en el área de terreno objeto de oferta.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta(n) con un

término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez **(10) días hábiles** siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario del predio renuncia a la negociación cuando: **a)** Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o **c)** No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado a órdenes del Juzgado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la Oferta Formal de Compra, según lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4 del artículo 15 de la ley 9 de 1989.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese

entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual: *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda"*. Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 012 de agosto 18 de 2015, se solicita la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, ubicada en la Av. Carrera 15 No. 26-12 Sur, Oficina 601, barrio Canaima, Neiva - Huila, en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m – 2:00 p.m. – 6:00 p.m.), y en los siguientes correos electrónicos: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co), [pastor.ortega@rutaalsur.co](mailto:pastor.ortega@rutaalsur.co), [sergio.daza@rutaalsur.co](mailto:sergio.daza@rutaalsur.co), número celular 3102565131.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 20 de junio de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 31 de agosto de 2023, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JUAN  
CARLOS  
MARIA  
CASTANEDA

Digitally signed by  
JUAN CARLOS  
MARIA  
CASTANEDA  
Date: 2023.10.21  
07:03:59 -05'00'

**JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
**CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**  
**EN DELEGACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

Copla: Archivo Concesionaria; ORIP Nelva.  
Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.  
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.  
Certificado Uso del Suelo,  
Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.  
Proyecto: POC - Abogado Predial.  
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que mediante Oficio de Citación No. PRE-RAS-000573 de fecha 20 de octubre de 2023, remitido por la empresa de correos INTER RAPIDÍSIMO S.A., Guía/Factura de venta No. 700111387231 el día 30 de octubre de 2023, se solicitó al señor **ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ**, comparecer para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra, indicándole las condiciones de modo, tiempo y lugar. El resultado del envío citado fue: “NO RESIDE/INMUEBLE DESHABITADO”, y además fue fijada por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la Concesionaria <https://rutaalsur.co/notificaciones/>, y cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Av. Carrera 15 No. 26-12 Sur, Oficina 601, barrio Canaima, Neiva - Huila, fijada desde el 31 de enero de 2024 y desfijada el 6 de febrero de 2024, no obstante, a la fecha no se han presentado en la oficina de la concesionaria o apoderado para la notificación del oficio No. PRE-RAS-000574 de fecha 20 de octubre de 2023 que corresponde a la Oferta Formal de Compra.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a realizar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO**.

Considerando que la única información con que se cuenta es la dirección del inmueble requerido, que corresponde al predio denominado **1) LT 5 A**, vereda **BAJO PEDREGAL**, del municipio de **RIVERA**, en el departamento del **HUILA**, se remitirá oficio de Notificación por Aviso al predio, se publicará la Notificación por Aviso por el término de cinco (05) días en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI: <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la Concesionaria: <https://rutaalsur.co/notificaciones/>, y en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Av. Carrera 15 No 26-12, Oficina 601, barrio Canaima, Edificio Prohuila del municipio de Neiva – Huila.

La **NOTIFICACIÓN POR AVISO** se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Con el presente aviso se pública la Oferta Formal de Compra No. PRE-RAS-000574 de fecha 20 de octubre de 2023, copia de la Ficha Predial de fecha 20 de junio de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 31 de agosto de 2023, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S. DEL MUNICIPIO DE NEIVA – HUILA, Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Y LA CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**

**FIJADO EL 16 DE MAYO DE 2024 A LAS 8:00 A.M.**

**DESEFIJADO EL 22 DE MAYO DE 2024 A LAS 6:00 P.M.**

Atentamente,

JUAN CARLOS  
MARIA CASTANEDA

Digitally signed by  
JUAN CARLOS  
MARIA CASTANEDA  
Date: 2024.05.15  
13:35:30 -05'00'

**JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
**CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**

Anexos: Copia Oferta Formal de Compra.  
Copia Ficha y Plano Predial.  
Copia de Uso de Suelo.  
Copia Avalúo área requerida.  
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Proyecto: POC - Abogado Predial.  
Reviso: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV

Bogotá D.C., 20 de octubre de 2023.

Señor:  
**ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ**  
C.C. No. 79.451.735  
Dirección: **1) LT 5 A**  
Vereda: **BAJO PEDREGAL**  
Municipio: **RIVERA**  
Abscisa Inicial: **K 13+008,66**  
  
Abscisa Final: **K 13+062,64**

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOCA – NEIVA.

**ASUNTO:** Oferta Formal de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **1) LT 5 A**, vereda **BAJO PEDREGAL**, del municipio de **RIVERA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-615-00-00-00-0005-1597-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-230120** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio: SMN-1-077.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, en la actualidad la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, se encuentra promoviendo la construcción de un Proyecto de Interés Nacional y Estratégico, que comprende el trayecto entre “Santana-Mococa-Neiva” y que involucra los departamentos de Putumayo-Cauca-Huila, en cumplimiento del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.**, y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No.10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, para que por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial; asociado a la declaración de Utilidad Pública mediante Resolución No.570 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.**

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-1-077** de fecha 20 de junio de 2023, con un área de terreno requerida de **SETENTA Y NUEVE COMA CERO SEIS METROS CUADRADOS (79,06 m<sup>2</sup>)**, delimitada entre las abscisas **K 13+008,66** y **K 13+062,64**, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,86	MYRIAM STELLA CRUZ BECERRA (P1-P2)
SUR	0,19	JORGE CADENA (P7 - P8)
ORIENTE	54,00	VIA NEIVA - CAMPOALEGRE (P2 - P7)
OCCIDENTE	53,90	ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZALEZ (AREA SOBRANTE) (P8 - P1)

Así las cosas, se elaboró el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el cual se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno U.F.1	Ha	0,007906	\$ 452.958.000	\$ 3.581.086
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.581.086</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	56,86	\$ 18.000	\$ 1.023.480
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.023.480</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
PASTO SABOYA	m <sup>2</sup>	79,06	\$ 843	\$ 66.648
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 66.648</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 4.671.214</b>

Por lo tanto, el valor total del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 31 de agosto de 2023, es por la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.671.214,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas y cultivos plantados en el área de terreno objeto de oferta.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta(n) con un

término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez **(10) días hábiles** siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario del predio renuncia a la negociación cuando: **a)** Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o **c)** No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado a órdenes del Juzgado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la Oferta Formal de Compra, según lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4 del artículo 15 de la ley 9 de 1989.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese

entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del “Permiso de Intervención Voluntario”, según la cual: *“Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda”*. Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 012 de agosto 18 de 2015, se solicita la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, ubicada en la Av. Carrera 15 No. 26-12 Sur, Oficina 601, barrio Canaima, Neiva - Huila, en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 2:00 p.m. – 6:00 p.m.), y en los siguientes correos electrónicos: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co), [pastor.ortega@rutaalsur.co](mailto:pastor.ortega@rutaalsur.co), [sergio.daza@rutaalsur.co](mailto:sergio.daza@rutaalsur.co), número celular 3102565131.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 20 de junio de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 31 de agosto de 2023, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

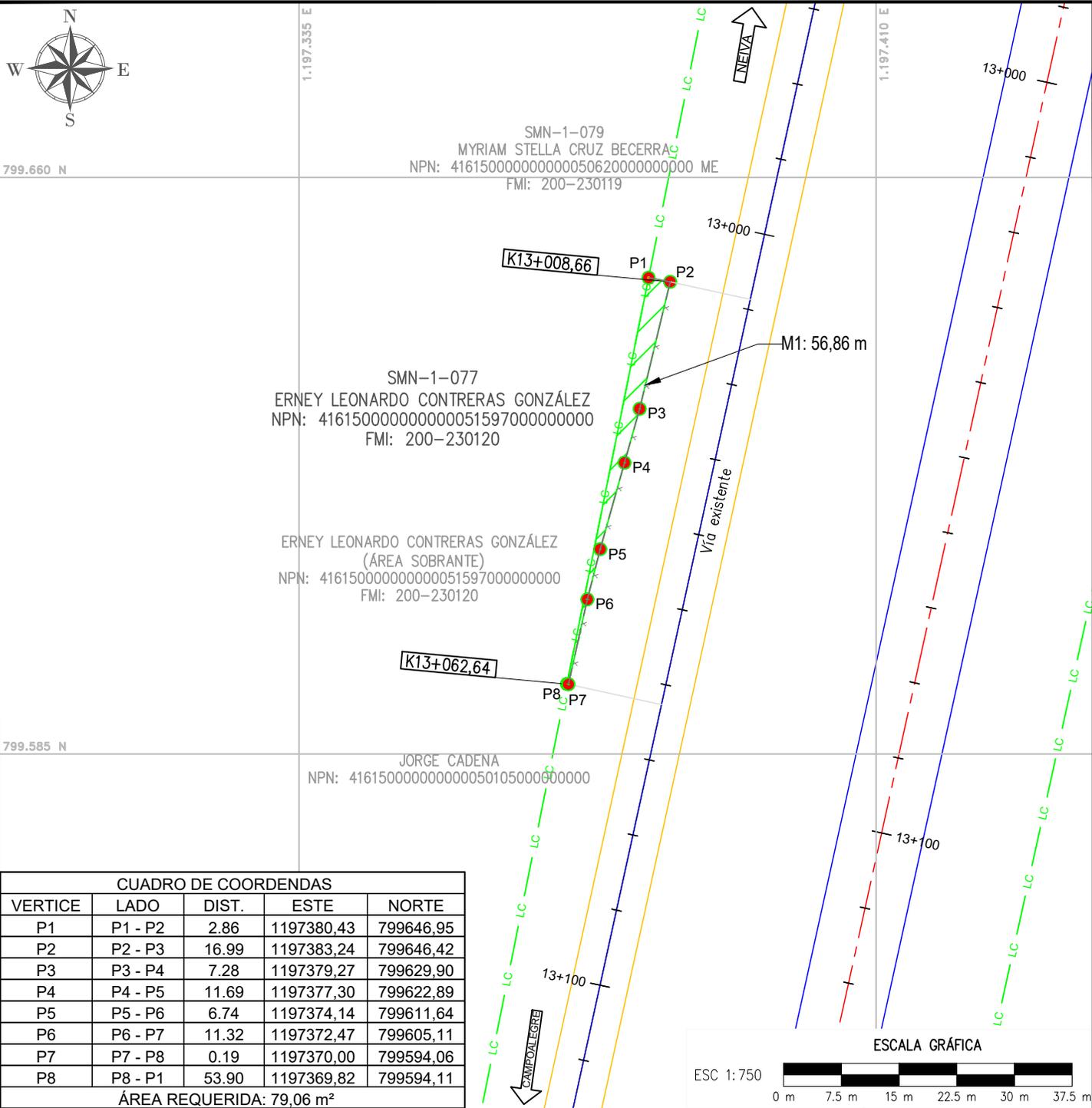
JUAN  
CARLOS  
MARIA  
CASTANEDA

Digitally signed by  
JUAN CARLOS  
MARIA  
CASTANEDA  
Date: 2023.10.21  
07:03:59 -05'00'

**JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
**CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**  
**EN DELEGACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

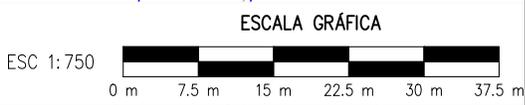
Copia: Archivo Concesionaria; ORIP Neiva.  
Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.  
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.  
Certificado Uso del Suelo,  
Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.  
Proyectó: POC - Abogado Predial.  
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV





CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	2.86	1197380,43	799646,95
P2	P2 - P3	16.99	1197383,24	799646,42
P3	P3 - P4	7.28	1197379,27	799629,90
P4	P4 - P5	11.69	1197377,30	799622,89
P5	P5 - P6	6.74	1197374,14	799611,64
P6	P6 - P7	11.32	1197372,47	799605,11
P7	P7 - P8	0.19	1197370,00	799594,06
P8	P8 - P1	53.90	1197369,82	799594,11

ÁREA REQUERIDA: 79,06 m<sup>2</sup>



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR	PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL	REVISÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	FIRMA:	FECHA:
		APROBÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	M.P.:	

DISEÑO Y CALCULO:	PROPIETARIO:
Concesionaria Ruta al Sur	ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZÁLEZ

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	— — — — —
EJE VIA PROYECTADA	— — — — —
LINEA DE COMPRA	— — — — —
CERCAS	— x —
BORDE VIA EXISTENTE	— — — — —
LINDERO	— — — — —
CHAFLANES CORTE	— — — — —
CHAFLANES RELLENO	— — — — —
FUENTES HIDRICAS	— — — — —
AREA REQUERIDA	
AREA CONST. REQ	
AREA CONST. ANEXAS	
AREA REMANENTE	
RONDA DE RIO	
POSTE	
PUNTO	
BOSQUE	
CULTIVO	

CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )					FECHA ELAB.:
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST.:	A. SOBANTE:	20/JUN/2023
0Ha+7.000 m <sup>2</sup>	0Ha+79,06 m <sup>2</sup>	0Ha+0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0Ha+6.920,94 m <sup>2</sup>	ESCALA:
					1:750

TRAMO:	No. CATASTRAL
NEIVA - CAMPOALEGRE	416150000000000005159700000000
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
RIVERA / HUILA	SMN-1-077 SMN-1-077



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO SMN-1-077

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LOTE 5A
VEREDA:	BAJO PEDREGAL
MUNICIPIO:	RIVERA
DEPARTAMENTO:	HUILA
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA RUTA AL SUR

**BOGOTÁ D.C., AGOSTO 31 DE 2023**



**TABLA DE CONTENIDO**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Vereda o Corregimiento
- 1.8. Dirección del inmueble
- 1.9. Abscisado de área Requerida
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble
- 1.11. Uso Por Norma
- 1.12. Información Catastral
- 1.13. Fecha visita al predio
- 1.14. Fecha del informe de avalúo

**2. DOCUMENTOS**

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matrícula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

2

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio



- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
  
7. **MÉTODOS VALUATORIOS**
  
8. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. **INVESTIGACIÓN DIRECTA**
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
10. **CÁLCULOS VALOR TERRENO**
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Ejercicios Residuales
  - 10.4. Servidumbres
  - 10.5. Zonas de protección
  
11. **CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
12. **CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
  - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
13. **CONSIDERACIONES GENERALES**
  
14. **RESULTADO DE AVALÚO**
  
15. **DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE:** Concesionaria Ruta al Sur

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

**1.4. MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

**1.5. DEPARTAMENTO:** Huila.

**1.6. MUNICIPIO:** Rivera.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** Bajo Pedregal.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote 5A.

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 13+008,66 Km D y abscisa final 13+062,64 Km D.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Agropecuario.

**1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de Rivera - Huila el uso por norma del predio es SUELO SUBURBANO.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	41-615-00-00-00-00-0005-1597-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0,00 Ha 7.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	0,00m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2023</b>	\$195.382.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 04 de marzo de 2023.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 31 de agosto de 2023.



**PREDIO SMN-1-077**

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO SMN-1-077.
- Estudio de Títulos del PREDIO SMN-1-077.
- Títulos de Adquisición.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Estudio de títulos de PREDIO SMN-1-077.
- Consulta catastral IGAC

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZÁLEZ C.C. 79.451.735.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No. 3011 del 11 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera del Círculo de Neiva.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 200-230120.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No.200-230120 del 16 de junio del 2023, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, el inmueble objeto del presente estudio de títulos, no registra gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares vigentes a la fecha de elaboración del presente escrito.

5

**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda Bajo Pedregal, que se ubica geográficamente al occidente del perímetro urbano del municipio de Rivera, limita al sur con la vereda Riverita, al occidente con las veredas Río Frío y El Albadán, al oriente con la vereda Pedregal y el casco urbano de Rivera y al norte con la vereda Los Medios.<sup>1</sup>

---

1. Página oficial del municipio, <http://www.rivera-huila.gov.co>



**PREDIO SMN-1-077**

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIVERA – HUILA**



**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (tierras laboradas de producción de cacao, café, arroz, algodón, maíz yuca, arveja, caña de azúcar, tabaco rubio, frijol y frutales), se destaca la producción de flores (orquídeas y azucenas) y también la actividad avícola se presenta en varias fincas del sector.<sup>2</sup>

6

**4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía 0-7% plana.

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido muy seco. La temperatura promedio del municipio de Rivera es de 25 °C y una altura promedio de 700 m.s.n.m. <sup>3</sup>

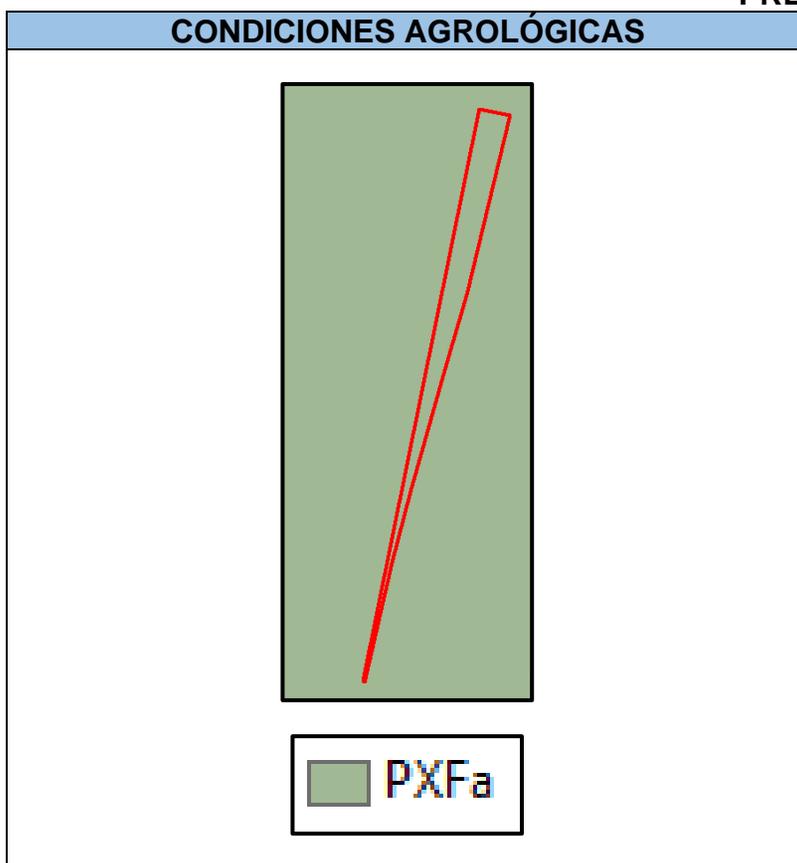
**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PxFa, y cuenta con las siguientes características <sup>4</sup>:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
PxFa	CMVIII	Cálido muy seco	Depósitos detríticos de rocas volcánicas en matriz arcillosa	Typic Haplustalfs, Typic Ustorthents, Lithic Haplustalfs	Suelos superficiales, textura fina, ácido y neutro con drenaje excesivo y bueno.	No aplica

2 Ibíd.

3 Ibíd.

4 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Huila. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994 .



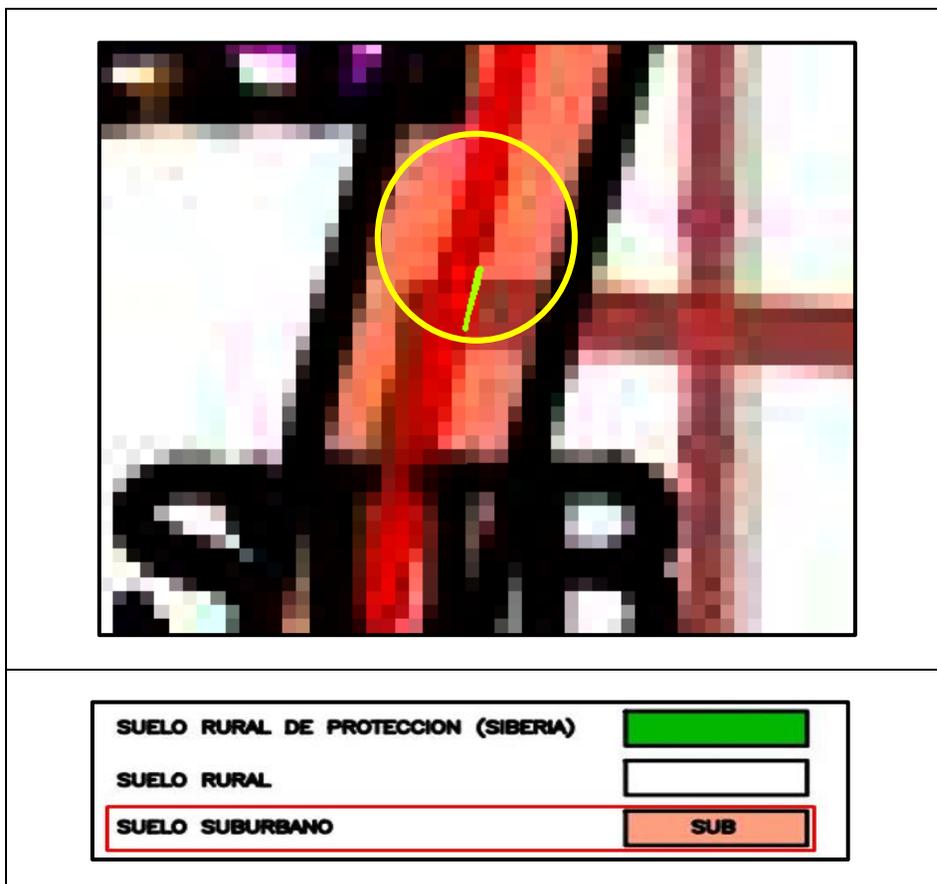
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Rivera.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Occidente del perímetro urbano del municipio de Rivera, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 7 minutos.



**PREDIO SMN-1-077**

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rivera – Huila, aprobado mediante el acuerdo 026 de 1999 y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del municipio de Rivera, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona cuyo uso del SUELO ES SUBURBANO. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Clasificación del territorio – Acuerdo 026 de 1999 del municipio de Rivera.

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Bajo Pedregal con acceso a través de la vía Nacional Neiva-Campoalegre, el predio se encuentra aproximadamente a 4,95 kilómetros del perímetro urbano del Municipio de Rivera – Huila.



Fuente: Google Earth, Consulta: 31 de agosto de 2023.

**6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	7.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	79,06 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	6.920,94 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	<b>79,06 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial SMN-1-077.

**6.3. LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,86 m	MYRIAM STELLA CRUZ BECERRA (P1-P2)
SUR	0,19 m	JORGE CADENA (P7 – P8)
ORIENTE	54,00 m	VÍA NEIVA - CAMPOALEGRE (P2 – P7)
OCCIDENTE	53,90 m	ERNEY LEONARDO CONTRERAS GONZÁLEZ (ÁREA SOBRANTE) (P8 – P1)

Fuente: Ficha predial SMN-1-077.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Neiva-Campoalegre, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en cada sentido.

**PREDIO SMN-1-077**

**6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	79,06	Plana 0-7%	Agropecuario	Suburbano

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción anexa:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M-1: CERCA en estantillo de cemento pintado cada 1,80 m. prom. y 4 hilos de alambre de púas.	56,86	m	15	Bueno	50

10

**6.9. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta el siguiente cultivo y/o especie:

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
PASTO SABOYA	79,06	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial SMN-1-077.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

**7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



**PREDIO SMN-1-077**

**7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo SUBURBANO se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO SUELO - RIVERA								
ÍTEM	NOMBRE CONTACTO	TELÉFONO CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)
1	Transacción registrada en Folio de Matricula Inmobiliaria 200-232538		Rivera	Arenoso	Finca	\$30.836.346	0,061753	0
2	Transacción registrada en Folio de Matricula Inmobiliaria 200-17115		Rivera	Arenoso	Finca	\$602.579.568	1,3563	0
3	Inmobiliaria Buriticá	3167401748	Rivera	Bajo Pedregal	Finca Campestre San José	\$1.400.000.000	2	400
4	Arturo Larrarte	3202705300	Rivera	Arenoso	Las Hamacas	\$1.500.000.000	1	1000

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:



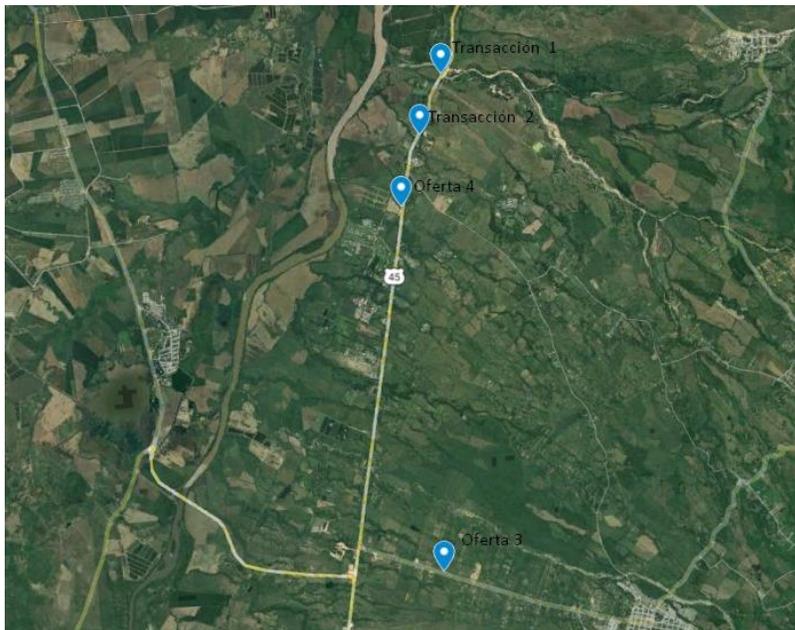
## PREDIO SMN-1-077

ESTUDIO DE MERCADO												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1		Transacción registrada en Folio de Matricula Inmobiliaria 200-232538	Rivera	Arenoso	Finca	\$ 30.836.346	\$ 30.836.346	0,061753	\$ 499.349.759	0,00	\$ -	\$ -
2		Transacción registrada en Folio de Matricula Inmobiliaria 200-17115	Rivera	Arenoso	Finca	\$ 602.579.568	\$ 602.579.568	1,3563	\$ 444.281.920	0,00	\$ -	\$ -
3	3167401748	Inmobiliaria Buritica	Rivera	Bajo Pedregal	Finca Campestre San José	\$ 1.400.000.000	\$ 1.268.400.000	2,00	\$ 438.200.000	400,00	\$ 980.000	\$ 392.000.000
4	3202705300	Arturo Larrarte	Rivera	Arenoso	Las Hamacas	\$ 1.500.000.000	\$ 1.380.000.000	1,00	\$ 430.000.000	1.000,00	\$ 950.000	\$ 950.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 452.957.919,67						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						31.476.647,22		LÍMITE SUPERIOR		\$ 484.434.566,89		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,95%		LÍMITE INFERIOR		\$ 421.481.272,45		

ÍTEM	FUENTE DE CONSULTA	OFERTA /TRANSACCIÓN
1	<a href="#">Transacción 1</a>	FMI 200-232538
2	<a href="#">Transacción 2</a>	FMI 200-17115
3	<a href="https://www.inmobiliariaburitica.com/prop?v0=2832">https://www.inmobiliariaburitica.com/prop?v0=2832</a>	
4	<a href="https://maps.app.goo.gl/D7hjS5GfZyKUK7vCA">https://maps.app.goo.gl/D7hjS5GfZyKUK7vCA</a>	



**Ubicación de las ofertas**



Fuente: Google Earth

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ÍTEM	Sector - Vereda	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Arenoso	Finca	\$ 499.349.759
2	Arenoso	Finca	\$ 444.281.920
3	Bajo Pedregal	Finca Campestre San José	\$ 438.200.000
4	Arenoso	Las Hamacas	\$ 430.000.000
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 452.957.919,67</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>31.476.647</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>6,95%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 484.434.567</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 421.481.272</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el área objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación de mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

14

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$452.958.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Transacción comercial de terreno ubicado en la vereda Arenoso del municipio de Rivera Huila realizada en junio del 2021, los valores se indexan a valor presente; el predio cuenta con frente sobre la vía principal Neiva-Campoalegre con uso del suelo Suburbano.

**Oferta 2:** Transacción comercial de terreno ubicado en la vereda Arenoso del municipio de Rivera Huila realizada en noviembre del 2019, los valores se indexan a valor presente; el predio cuenta con frente sobre la vía principal Neiva-Campoalegre con uso del suelo Suburbano.

**Oferta 3:** Finca ubicada en sector de alta consolidación urbanística en la vereda Bajo pedregal del municipio de Rivera Huila, cuenta con frente sobre la vía principal



**PREDIO SMN-1-077**

hacia Rivera, el predio cuenta con múltiples construcciones, zonas duras, piscina, zona social y casa principal.

**Oferta 4:** Finca ubicada en la vereda Arenoso del municipio de Rivera, Huila con frente sobre la vía principal Neiva - Campoalegre cuenta con múltiples construcciones como cabañas, zonas duras, enramadas, piscina y casa principal.

**10.3. EJERCICIOS RESIDUALES. Método (técnica) residual:** De acuerdo con el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, dadas las condiciones actuales del mercado se puede estimar directamente, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar ejercicios residuales.

**10.4. SERVIDUMBRES**

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 207.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

**Construcciones Principales**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**Anexos Constructivos**

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción anexa:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	50	30,00%	2	21,53%	\$22.885,34	\$4.928,06	\$17.957,28	\$18.000

**Nota:** Para la elaboración de los análisis de precios unitarios APUs, de las construcciones principales y/o mejoras se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 207.



**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
PASTO SABOYA	79,06	m <sup>2</sup>	\$ 843

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal.

**Nota:** Para la especie "Pasto Saboya" se adopta el nombre común de "Pasto de Corte".

**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Neiva-Campoalegre, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0-7%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno U.F.1	Ha	0,007906	\$ 452.958.000	\$ 3.581.086
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.581.086</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	56,86	\$ 18.000	\$ 1.023.480
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.023.480</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
PASTO SABOYA	m <sup>2</sup>	79,06	\$ 843	\$ 66.648
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 66.648</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 4.671.214</b>

**TOTAL AVALÚO: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.671.214,00).**

Bogotá, D.C., 31 de agosto de 2023.

17

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133



- 15. DOCUMENTOS ANEXOS
- 15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

**ENTORNO**



**ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M1**



**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**ESPECIE**





**15.2 CERTIFICADO USO DEL SUELO**



**EL SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DE RIVERA  
HUILA**

**CERTIFICA:**

Que, el predio ubicado en la Vereda Bajo Pedregal, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230120, con cedula catastral No. 41-615-00-00-00-0005-1597-0-00-00-0000, jurisdicción del Municipio de Rivera-Huila, conforme a lo establecido en el Acuerdo No. 004 de 2022 en su **Artículo 20. SUELO RURAL**. Los terrenos o inmuebles que se encuentran localizados en el resto del territorio municipal y que no hacen parte del suelo urbano ocupando un área de 24.634,95 Has, conformado por 31 veredas, El Resguardo Indígena Paniquita y los centros poblados de Arenoso I Etapa, Arenoso II Etapa, Llanitos y Buenos Aires.

**Parágrafo 1. Suelo Suburbano.** Considerando las zonas establecidas en el EOT vigente (acuerdo 026 de 1999) y la presión existente sobre el suelo para la construcción de vivienda en la zona rural contigua al casco urbano, en los corredores viales y en el área aledaña a la zona de aguas termales, bajo el propósito de asegurar un desarrollo rural restringido evitando altas de densidades, se establecen los siguientes corredores y zonas suburbanas: Ver Mapa CG-01

**Tabla 44. Suelo suburbano Municipio de Rivera**

ID	LOCALIZACIÓN	AMPLITUD	ÁREA Has
CSUB-1	Tramo Via Quebrada Arenoso – La Ulloa – Guadual – Rivera.	335.5 metros medidos a partir del eje de la vía*	474.38
CSUB-1 EBST			52.98
CSUB-2A	Tramo vía Nacional Quebrada Arenoso – Peaje.	343 metros medidos a partir del eje de cada calzada hasta el peaje.**	560.95
CSUB-2B	Tramo vía Nacional Peaje – Quebrada La Rivera.	Posterior al peaje hasta la quebrada La Rivera con una amplitud de 143 metros a partir del eje de cada calzada.***	115.45
CSUB-2 EBST			7.45
CSUB-3	Tramo vía Nacional Puente Río Magdalena – Cruce Peaje	343 metros medidos a partir del eje de la vía. **	104.46
CSUB-4	Tramo vía Nacional cruce – Zona Urbana.	335.5 metros medidos a partir del eje de la vía.*	230.51
CSUB-CAI	Tramo vía entre zona urbana y centro poblado urbano El Guadual	335.5 metros medidos a partir del eje de la vía*	32.23
ZSUB-1	Área aledaña al corredor suburbano CSUB-2A, en la vereda Río Frio.	Predios 00-00-0002-0012-000 y 00-00-0002-0025-000	29.71
ZSUB-2	Área aledaña al corredor suburbano CSUB-2A, en la vereda Arenoso.	Predios. 00-00-0001-0363-000 00-00-0001-0739-000 00-00-0001-0001-000	117.76

**Artículo 82. DESARROLLO URBANÍSTICO EN SUELO SUBURBANO.**



Carrera 7 No 4 – 64 - Despacho del Alcalde Cel: 3132173059  
Secretaría de Gobierno Cel: 3184259084 – Secretaría de Planeación Cel: 3186306679  
Secretaría de Hacienda Cel: 3182468277 - Secretaría de Cultura Cel: 3182520374  
[www.rivera-huila.gov.co](http://www.rivera-huila.gov.co) – Email: [alcaldia@rivera-huila.gov.co](mailto:alcaldia@rivera-huila.gov.co)





Para una adecuada intervención y aprovechamiento de los suelos de la zona suburbana se establecen las siguientes normas urbanísticas para los nuevos desarrollos:

UNIDAD	NOMBRE		FICHA NORMATIVA
C-SUB	Corredor suburbano C-SUB-1, C-SUB-2A, C-SUB-2B, C-SUB-3, C-SUB-4, C-SUB-5		9
DESCRIPCIÓN			
Corresponde a las áreas ubicadas aledañas a las vías de primer y segundo orden del municipio de Rivera.			
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
Residencial unifamiliar	Dotacional local y zonal	Comercio zonal grupo 2	Todos los demás
Residencial multifamiliar de baja densidad	Comercio local Grupo 1	Comercio de moderado impacto grupo 3	
Residencial multifamiliar de alta densidad	Agropecuarios que no afecten las condiciones residenciales (Bajo uso de agroquímicos, sin mecanización), explotaciones piscícolas Vivericultura	Industria liviana Industria de moderado impacto	

20

Que, el predio ubicado en la Vereda Bajo Pedregal, identificado con matrícula inmobiliaria No. 200-230120, con cedula catastral No. 41-615-00-00-00-0005-1597-0-00-00-0000, jurisdicción del Municipio de Rivera-Huila, según Acuerdo municipal 004 de 2022, se encuentra en Suelo Suburbano C-SUB-2B.

La presente certificación a solicitud del interesado.

Expedida en la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de Rivera, Huila a los treinta (30) días del mes de diciembre de Dos Mil veintidós (2022).

Arq. **EDWIN ANDRES VARON CALDERON**  
Secretario de Planeación e Infraestructura

Elaboró-Carlos A. Fernández



Carrera 7 No 4 – 64 - Despacho del Alcalde Cel: 3132173059  
Secretaría de Gobierno Cel: 3184259084 – Secretaría de Planeación Cel: 3186306679  
Secretaría de Hacienda Cel: 3182468277 - Secretaría de Cultura Cel: 3182520374  
[www.rivera-huila.gov.co](http://www.rivera-huila.gov.co) – Email: [alcaldia@rivera-huila.gov.co](mailto:alcaldia@rivera-huila.gov.co)





**PREDIO SMN-1-077**

**15.3 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU										
SMN-1-077										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M-1: CERCA en estantillo de cemento pintado cada 1,80 m. prom. y 4 hilos de alambre de púas.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	11,37	\$ 33.461,91	\$ 1.301.260,23	\$ 22.885,34	m	
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,08	\$ 2.079,84				
		Poste para cerca 11 X 11 X 1,5 M (48 Kg)	un	\$ 23.787,00	32,00	\$ 761.184,00				
		Alambre de púas (400 m) Cal. 16.5	m	\$ 392,00	227,44	\$ 89.156,48				
		Grapa para Cerca Alambre de Púas	kg	\$ 17.600,00	0,54	\$ 9.504,00				
		Mineral rojo Alemán 1 libra	un	\$ 9.100,00	5,00	\$ 45.500,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	14,00	\$ 360.374,00				
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 1.301.260,23</b>				
		<b>Total Construcción</b>		Metros		56,86				\$ 22.885,34

[https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejla-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejla-_JM)  
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/07915/mineral-rojo-aleman-1-libra/07915/>

**Fuente:** Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata Región Bogotá Edición 207.

**15.4 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pasto de Corte	m2	\$ 843

**Fuente:** Informe de valoración de cobertura vegetal.



**15.5 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	

Bogotá, D.C., 31 de agosto de 2023.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° SMN-1-077**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 31 de agosto de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA RUTA AL SUR y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	SMN-1-077	\$4.671.214,00	\$0,00	\$4.671.214,00

**SOLICITANTE: CONCESIONARIA RUTA AL SUR**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de RIVERA Sector Suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO SMN-1-077**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director de Proyecto  
RAA AVAL-80095537

**WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito Avaluador  
RAA AVAL-1014242133

24