

### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

Publicación de la notificación por AVISO de Oferta Formal de Compra **PRE-RAS-001288** de fecha 24 de enero de 2024, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **1) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”**, vereda **LLANO ARRIBA**, del municipio de **GIGANTE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-306-00-02-00-00-0013-0057-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **202-237** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. **Predio: SMN-3-037**, dirigida a los señores(as) **CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ, FANNY MOTTA SANCHEZ, NOHRA MOTTA DE GARCÍA, ALBA MOTTA SANCHEZ, MARTHA MOTTA SANCHEZ, DORIS MOTTA SANCHEZ, PATRICIA MOTTA SANCHEZ, MARCO JAVIER MOTTA PERDOMO, MARÍA FERNANDA MOTTA PERDOMO, VIVIANA MOTTA PERDOMO** 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-001288** de fecha 24 de enero de 2024, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **1) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”**, vereda **LLANO ARRIBA**, del municipio de **GIGANTE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-306-00-02-00-00-0013-0057-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **202-237** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. **Predio: SMN-3-037**, dirigida a los señores(as) **CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ, FANNY MOTTA SANCHEZ, NOHRA MOTTA DE GARCÍA, ALBA MOTTA SANCHEZ, MARTHA MOTTA SANCHEZ, DORIS MOTTA SANCHEZ, PATRICIA MOTTA SANCHEZ, MARCO JAVIER MOTTA PERDOMO, MARÍA FERNANDA MOTTA PERDOMO, VIVIANA MOTTA PERDOMO** 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., 14 de mayo de 2024.

Señores(as):

<b>CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ</b>	<b>C.C. No.1.080.185.856</b>
<b>FANNY MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No.41.580.696</b>
<b>NOHRA MOTTA DE GARCÍA</b>	<b>C.C. No.41.434.583</b>
<b>ALBA MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No.26.499.580</b>
<b>MARTHA MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No. 26.500.248</b>
<b>DORIS MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No. 26.500.771</b>
<b>PATRICIA MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No. 26.500.742</b>
<b>MARCO JAVIER MOTTA PERDOMO</b>	<b>C.C. No. 12.209.460</b>
<b>MARÍA FERNANDA MOTTA PERDOMO</b>	<b>C.C. No. 55.113.760</b>
<b>VIVIANA MOTTA PERDOMO</b>	<b>C.C. No. 26.421.319</b>

Dirección: **1) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”**  
Vereda: **LLANO ARRIBA**  
Municipio: **GIGANTE**  
Abscisa Inicial: **K 4+297,75**  
Abscisa Final: **K 4+373,83**

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

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. **PRE-RAS-001288** de fecha veinticuatro (24) de enero de 2024, por la cual se dispone la adquisición de dos áreas de terreno del inmueble denominado **1) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”, vereda LLANO ARRIBA, del municipio de GIGANTE, en el departamento del HUILA, identificado con número predial nacional 41-306-00-02-00-00-0013-0057-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 202-237** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. **Predio: SMN-3-037.**

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:

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

Email: [atencion@rutaal-sur.co](mailto:atencion@rutaal-sur.co)

Página 1 de 8



VIGILADO  
SuperTransporte



Concesionaria  
Ruta al Sur



Agencia Nacional de  
Infraestructura

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI., a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, con oficio No. **PRE-RAS-001288** de fecha 24 de enero de 2024, emitió la oferta mencionada para la adquisición de **un área total de terreno requerida de MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.729,95 m<sup>2</sup>)**, delimitada entre las abscisas **K4+297,75 y K4+373,83** y que consta de dos áreas requeridas así, **área requerida por diseño de MIL SETECIENTOS DIEZ Y SIETE COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1.717,97 m<sup>2</sup>)** y **área remanente de ONCE COMA NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (11,98 M<sup>2</sup>)**, para el proyecto vial **SANTANA- MOCOA - NEIVA**, dela **Unidad Funcional uno (1)**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Bogotá D.C., 24 de enero de 2024.

Señores(as):  
CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ C.C. No.1.080.185.856  
FANNY MOTTA SANCHEZ C.C. No.41.580.696  
NOHRA MOTTA DE GARCÍA C.C. No.41.434.583  
ALBA MOTTA SANCHEZ C.C. No.26.499.580  
MARTHA MOTTA SANCHEZ C.C. No. 26.500.248  
DORIS MOTTA SANCHEZ C.C. No. 26.500.771  
PATRICIA MOTTA SANCHEZ C.C. No. 26.500.742  
MARCO JAVIER MOTTA PERDOMO C.C. No. 12.209.460  
MARÍA FERNANDA MOTTA PERDOMO C.C. No. 55.113.760  
VIVIANA MOTTA PERDOMO C.C. No. 26.421.319  
Dirección: 1) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”  
Vereda: LLANO ARRIBA  
Municipio: GIGANTE  
Abscisa Inicial: K 4+297,75  
Abscisa Final: K 4+373,83

**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) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”, vereda LLANO ARRIBA, del municipio de GIGANTE, en el departamento del HUILA, identificado con número predial nacional 41-306-00-02-00-0013-0057-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 202-237 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. Predio: SMN-3-037.

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**.

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-3-037** de fecha 09 de octubre de 2023, con un área

total de terreno requerida de **MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.729,95 m<sup>2</sup>)**, delimitada entre las abscisas **K4+297,75 y K4+373,83** y que consta de dos áreas requeridas así, área requerida por diseño de **MIL SETECIENTOS DIEZ Y SIETE COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1.717,97 m<sup>2</sup>)** y área remanente de **ONCE COMA NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (11,98 M<sup>2</sup>)**, ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
1.717,97 m <sup>2</sup>  ABCISIA INICIAL K04+297,75 ABCISIA FINAL K04+373,83	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P1 - P12)	39,88 m
	ORIENTE:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA SOBROGANTE) (P12 - P14)	52,26 m
	SUR:	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P14 - P19)	33,02 m
	OCCIDENTE:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REMANENTE) (P19 - P20) (6,94 MTS) MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P20-P22) (7,03 MTS) AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P22 - P1) (60,99 MTS)	74,94 m
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
ÁREA REMANENTE	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
11,98 m <sup>2</sup>  ABCISIA INICIAL K04+303,11 ABCISIA FINAL K04+310,04	NORTE:	MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P1)	0,00 m
	ORIENTE:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REQUERIDA) (P1 - P2)	6,94 m
	SUR:	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P2 - P3)	3,82 m
	OCCIDENTE:	MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P3 - P1)	6,33 m

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	0,172995	\$1.274.600.000	\$ 220.499.427
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 220.499.427</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	71,95	\$11.300	\$ 813.035
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 813.035</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
E1: Árbol de cacao edad 8 años	und	176	\$109.720	\$19.310.720
E2: Árbol de cacao edad 4 años	und	37	\$87.776	\$3.247.712
E3: Árbol de caracolí (DAP= (0,90-1,00) m; H= 9 m)	und	4	\$3.793.274	\$15.173.096
E4: Mata de plátano edad 1 año	und	6	\$93.532	\$561.192

E5: Árbol de carbón (DAP= (0,70-0,80) m; H= 8 m)	und	7	\$745.963	\$5.221.741
E6: Árbol de arrayán (DAP= (0,70-0,80) m; H= 7 m)	und	5	\$652.717	\$3.263.585
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 46.778.046</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 268.090.508</b>

Por lo tanto, el valor total del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 30 de noviembre de 2023, es por la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$268.090.508,00)**, 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 renuncian 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 09 de octubre de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 30 de noviembre 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,

Digitally signed by  
JUAN CARLOS  
MARIA CASTANEDA  
Date: 2024.01.25  
20:05:08 -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.  
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-001289 de fecha 24 de enero de 2024, remitido por la empresa de correos INTER RAPIDÍSIMO S.A., Guía/Factura de venta No. 700126005623 el día 3 de mayo de 2024, se solicitó a los señores(as) **CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ, FANNY MOTTA SANCHEZ, NOHRA MOTTA DE GARCÍA, ALBA MOTTA SANCHEZ, MARTHA MOTTA SANCHEZ, DORIS MOTTA SANCHEZ, PATRICIA MOTTA SANCHEZ, MARCO JAVIER MOTTA PERDOMO, MARÍA FERNANDA MOTTA PERDOMO, VIVIANA MOTTA PERDOMO**, 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 16 de mayo de 2024 y desfijado el 22 de mayo 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-001288 de fecha 24 de enero de 2024 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) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”**, vereda **LLANO ARRIBA**, del municipio de **GIGANTE**, 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-001288 de fecha 24 de enero de 2024, copia de la Ficha Predial de fecha 09 de octubre de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 30 de noviembre 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: 2024.05.14  
16:03:23 -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.  
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV

Bogotá D.C., 24 de enero de 2024.

Señores(as):

<b>CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ</b>	<b>C.C. No.1.080.185.856</b>
<b>FANNY MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No.41.580.696</b>
<b>NOHRA MOTTA DE GARCÍA</b>	<b>C.C. No.41.434.583</b>
<b>ALBA MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No.26.499.580</b>
<b>MARTHA MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No. 26.500.248</b>
<b>DORIS MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No. 26.500.771</b>
<b>PATRICIA MOTTA SANCHEZ</b>	<b>C.C. No. 26.500.742</b>
<b>MARCO JAVIER MOTTA PERDOMO</b>	<b>C.C. No. 12.209.460</b>
<b>MARÍA FERNANDA MOTTA PERDOMO</b>	<b>C.C. No. 55.113.760</b>
<b>VIVIANA MOTTA PERDOMO</b>	<b>C.C. No. 26.421.319</b>

Dirección: **1) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”**  
Vereda: **LLANO ARRIBA**  
Municipio: **GIGANTE**  
Abscisa Inicial: **K 4+297,75**  
Abscisa Final: **K 4+373,83**

**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) PREDIO RURAL “EL VERGEL O EL TENDIDO”**, vereda **LLANO ARRIBA**, del municipio de **GIGANTE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-306-00-02-00-00-0013-0057-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **202-237** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. **Predio: SMN-3-037.**

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.**

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-3-037** de fecha 09 de octubre de 2023, con un área

total de terreno requerida de **MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.729,95 m<sup>2</sup>)**, delimitada entre las abscisas **K4+297,75** y **K4+373,83** y que consta de dos áreas requeridas así, área requerida por diseño de **MIL SETECIENTOS DIEZ Y SIETE COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1.717,97 m<sup>2</sup>)** y área remanente de **ONCE COMA NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (11,98 M<sup>2</sup>)**, ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
1.717,97 m <sup>2</sup>  ABCISIA INICIAL K04+297,75 ABCISIA FINAL K04+373,83	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P1 - P12)	39,88 m
	ORIENTE:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS(AREA SOBRANTE) (P12 - P14)	52,26 m
	SUR:	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P14 - P19)	33,02 m
	OCCIDENTE:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REMANENTE )(P19 - P20) (6,94 MTS) MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P20-P22) (7,01 MTS) AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P22 - P1) (60,99 MTS)	74,94 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
ÁREA REMANENTE	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
11,98 m <sup>2</sup>  ABCISIA INICIAL K04+303,11 ABCISIA FINAL K04+310,04	NORTE:	MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P1)	0,00 m
	ORIENTE:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REQUERIDA) (P1 - P2)	6,94 m
	SUR:	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P2 - P3)	3,82 m
	OCCIDENTE:	MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P3 - P1)	6,33 m

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	0,172995	\$1.274.600.000	\$ 220.499.427
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 220.499.427</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	71,95	\$11.300	\$ 813.035
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 813.035</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
E1: Árbol de cacao edad 8 años	und	176	\$109.720	\$19.310.720
E2: Árbol de cacao edad 4 años	und	37	\$87.776	\$3.247.712
E3: Árbol de caracolí (DAP= (0,90-1,00) m; H= 9 m)	und	4	\$3.793.274	\$15.173.096
E4: Mata de plátano edad 1 año	und	6	\$93.532	\$561.192

E5: Árbol de carbón (DAP= (0,70-0,80) m; H= 8 m)	und	7	\$745.963	\$5.221.741
E6: Árbol de arrayán (DAP= (0,70-0,80) m; H= 7 m)	und	5	\$652.717	\$3.263.585
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 46.778.046</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 268.090.508</b>

Por lo tanto, el valor total del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 30 de noviembre de 2023, es por la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$268.090.508,00)**, 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 renuncian 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 09 de octubre de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 30 de noviembre 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  Digitally signed by  
JUAN CARLOS  
MARIA MARIA CASTANEDA  
CASTANEDA Date: 2024.01.25  
20:05:08 -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



PROYECTO DE CONCESIÓN  
 CONTRATO No.:  
 PREDIO No.  
 ABCS. INICIAL  
 ABCS. FINAL

SANTANA - MOCOA - NEIVA  
 012 de 18 de agosto de 2015  
**SMN-3-037**  
 4+297,75 Km  
 4+373,83 Km

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN  
 GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
 FICHA-PREDIAL

CÓDIGO  
 VERSIÓN  
 FECHA

UNIDAD FUNCIONAL  
 SECTOR O TRAMO  
 MARGEN LONGITUD EFECTIVA  
 VARIANTE GIGANTE

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO  
 CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS

VEREDA/BARRIO:  
 MUNICIPIO:  
 DPTO:

CEDULA DIRECCION / EMAIL.  
 DIRECCION DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA  
 CEDULA CATASTRAL  
 COLINDANTES

Predio requerido para:  
 TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO  
 ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

LINDEROS  
 NORTE  
 SUR  
 ORIENTE  
 OCCIDENTE

LONGITUD  
 VER ANEXO  
 VER ANEXO  
 VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
E1: Arbol de cacao edad 8 años	176		und
E2: Arbol de cacao edad 4 años	37		und
E3: Arbol de caracolí (DAP= (0,90-1,00) m; H= 9 m)	4		und
E4: Mata de plátano edad 1 año	6		und
E5: Arbol de carbón (DAP= (0,70-0,80) m; H= 8 m)	7		und
E6: Arbol de arrayán (DAP= (0,70-0,80) m; H= 7 m)	5		und

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD  
 UNID

FECHA DE ELABORACION:  
 Elaboró:  
 Revisó y Aprobó:  
 INTERRA

ÁREA TOTAL PREDIO  
 ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO  
 ÁREA REMANENTE  
 TOTAL ÁREA REQUERIDA  
 ÁREA SOBRANTE

OBSERVACIONES:  
 Ver linderos específicos del área requerida y del área remanente en anexo a la presente ficha predial. Las construcciones por fuera de la línea de compra se incluyen por pérdida de funcionalidad.

SI/NO  
 NO  
 NO  
 NO  
 SI  
 NO  
 NO



PROYECTO

SANTANA - MOCOA - NEIVA

FICHA PREDIAL

SMN-3-037

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

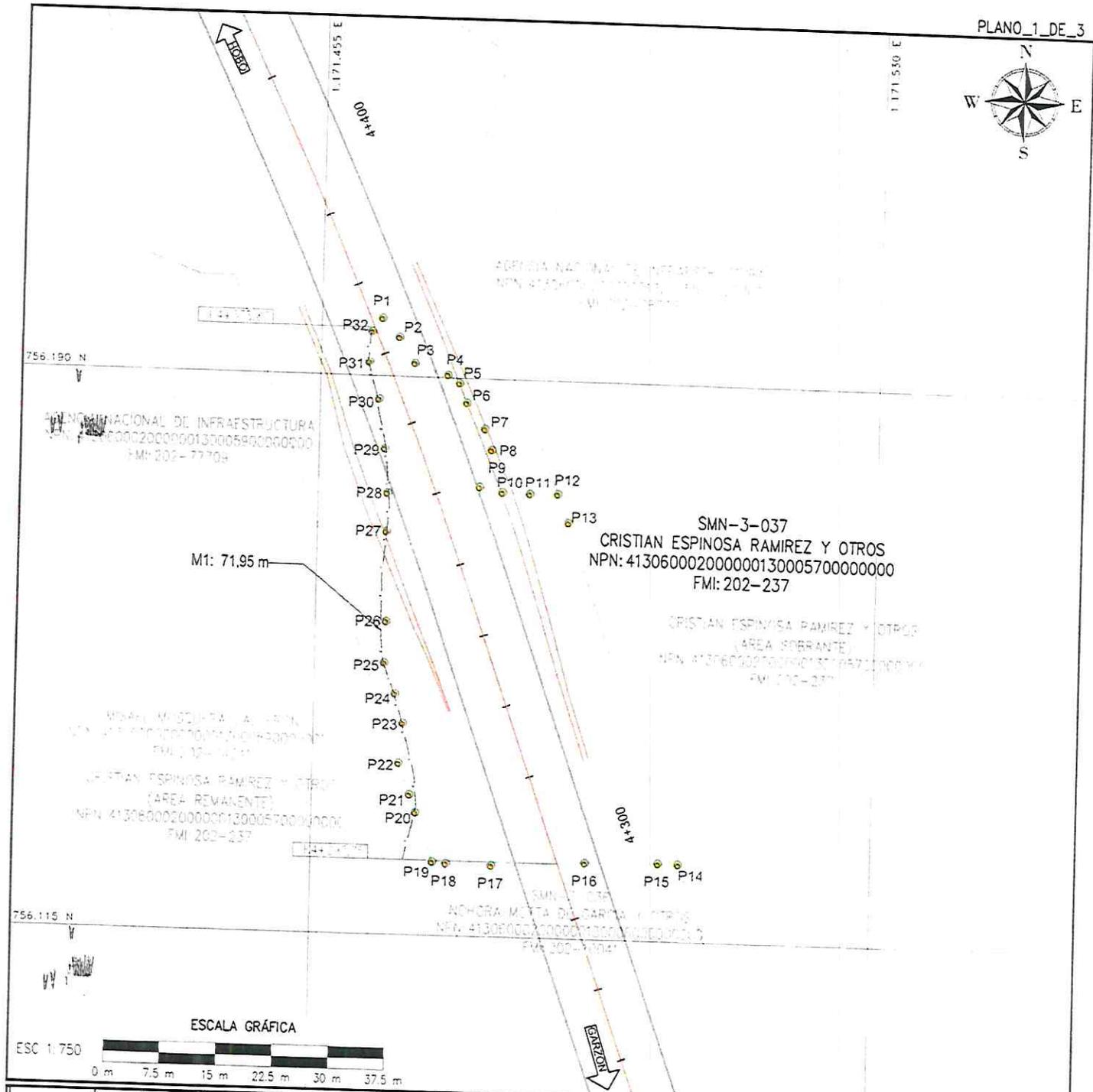
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 1.714,97 m <sup>2</sup> ABSCISA INICIAL K04+297,75 ABSCISA FINAL K04+373,83	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (m)
		NORTE:		
	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P1 - P12)		39,88 m
	SUR:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P12 - P14)		52,26 m
	OCCIDENTE:	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P14 - P19)		33,02 m
		CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REMANENTE) (P19 - P20) (6,94 MTS) MISAE MOSQUERA CALDERÓN (P20-P22) (7,01 MTS) AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P22 - P1) (60,99 MTS)		74,94 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE

ÁREA REMANENTE 11,98 m <sup>2</sup> ABSCISA INICIAL K04+303,11 ABSCISA FINAL K04+310,04	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (m)
		NORTE:		
	ORIENTE:	MISAE MOSQUERA CALDERÓN (P1)		0,00 m
	SUR:	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REQUERIDA) (P1 - P2)		6,94 m
	OCCIDENTE:	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P2 - P3)		3,82 m
		MISAE MOSQUERA CALDERÓN (P3 - P1)		6,33 m

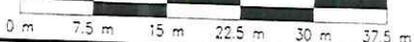
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
<i>Rafael Sanchez</i> 25222-382359CND	Elaboró: JULIAN ALZATE ACUÑA M.P. 25222-408958 CND	
FECHA: 07-12-23	FECHA DE ELABORACIÓN: 09-oct-2023	



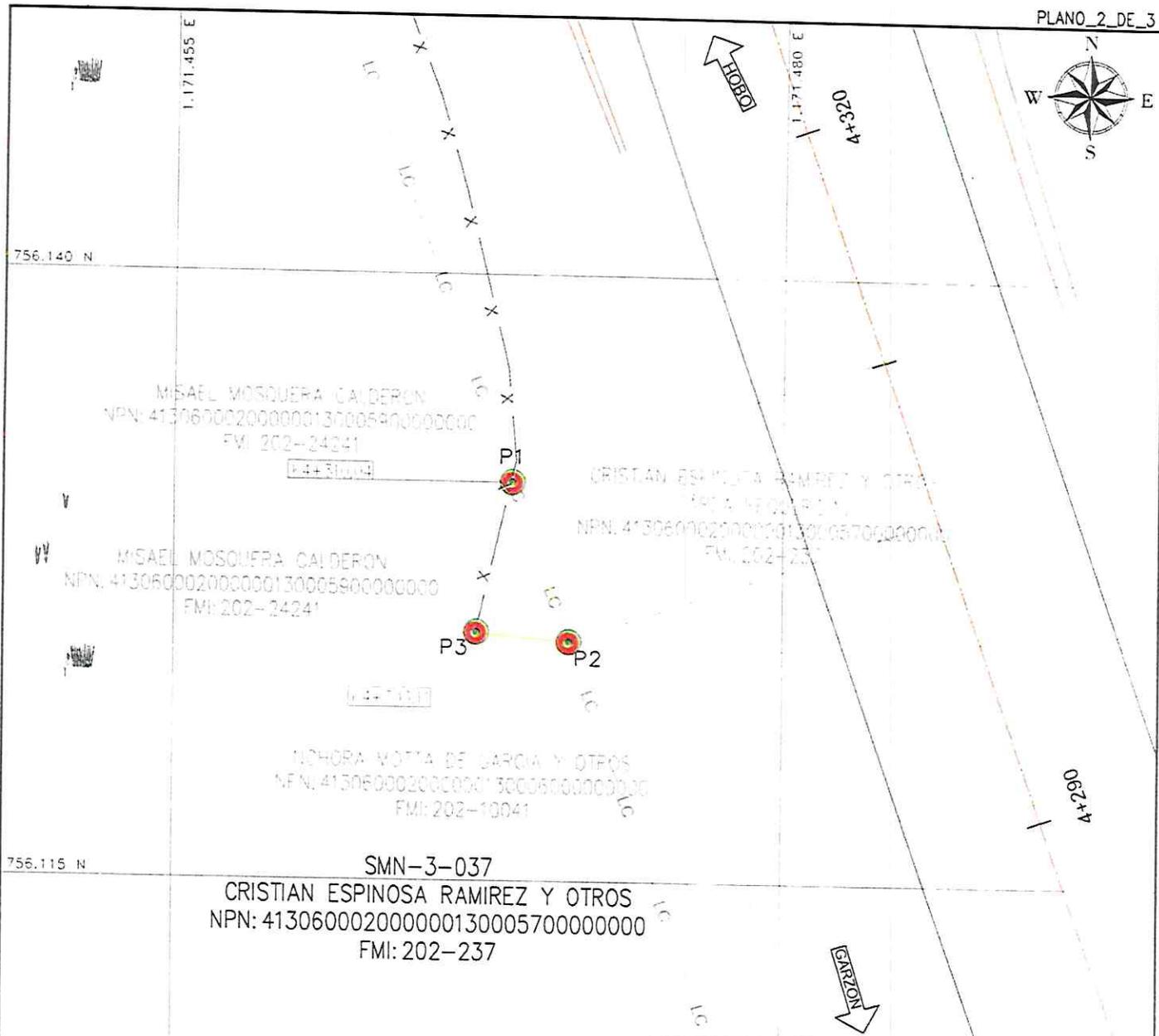
M1: 71.95 m

ESCALA GRÁFICA

ESC 1:750



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL		REVISO: CONSORCIO INTERRA TLS	FIRMA: N.P.: 522-23364 CND	FECHA: 27-12-23	<b>CONVENIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS 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
		APROBO: CONSORCIO INTERRA TLS	PROPIETARIO: CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS			
DISEÑO Y CALCULO: 			PROPIETARIO: CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS			No. CATASTRAL: 413060002000000130005700000000
<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>						
A. TOTAL: 1 Ha + 1.849.00 m <sup>2</sup>	A. REQUERIDA: 0H + 1.717.97 m <sup>2</sup>	A. REMANENTE: 0H + 0011.98m <sup>2</sup>	A. CONST: 0,00 m <sup>2</sup>	A. SOBRANTE: 1H + 119.05 m <sup>2</sup>	FECHA ELAB.: 09/OCT/2023	TRAMO: VARIANTE GIGANTE
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: GIGANTE / HUILA						ESCALA: 1:750



CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	6.94	1171468,83	756131,39
P2	P2 - P3	3.82	1171471,18	756124,86
P3	P3 - P1	6.33	1171467,38	756125,22

ÁREA REMANENTE: 11,98 m<sup>2</sup>



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR  
 PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL  
 REVISÓ: CONSORCIO INTERRA TLS  
 APROBÓ: CONSORCIO INTERRA TLS  
 FIRMA: [Signature]  
 M.P.: 25271-336364CND  
 FECHA: 27-12-23



DISEÑO Y CALCULO: **Ruta al Sur**  
 PROPIETARIO: CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS

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

CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )					FECHA ELAB.:
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST.:	A. SOBRANTE:	09/OCT/2023
1 Ha + 1.849,00 m <sup>2</sup>	0H + 1.717,97 m <sup>2</sup>	0H + 0011,98m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1H + 119,05 m <sup>2</sup>	ESCALA: 1:750

TRAMO: VARIANTE GIGANTE  
 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: GIGANTE / HUILA  
 No. CATASTRAL: 413060002000000130005700000000  
 FICHA GRAFICA No. SMN-3-037 NOMBRE ARCHIVO: SMN-3-037

CUADRO DE COORDENADAS

VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	3.38	1171463,00	756197,74
P2	P2 - P3	4.04	1171465,28	756195,24
P3	P3 - P4	4.68	1171467,42	756191,81
P4	P4 - P5	1.91	1171471,87	756190,35
P5	P5 - P6	2.81	1171473,45	756189,28
P6	P6 - P7	4.25	1171474,49	756186,67
P7	P7 - P8	2.99	1171476,97	756183,21
P8	P8 - P9	5.19	1171477,94	756180,39
P9	P9 - P10	3.20	1171476,42	756175,42
P10	P10 - P11	3.66	1171479,55	756174,78
P11	P11 - P12	3.77	1171483,22	756174,70
P12	P12 - P13	4.09	1171486,98	756174,77
P13	P13 - P14	48.17	1171488,48	756170,97
P14	P14 - P15	2.68	1171504,18	756125,42
P15	P15 - P16	9.82	1171501,50	756125,47
P16	P16 - P17	12.57	1171491,68	756125,27
P17	P17 - P18	6.08	1171479,13	756124,58
P18	P18 - P19	1.87	1171473,05	756124,68
P19	P19 - P20	6.94	1171471,18	756124,86
P20	P20 - P21	2.55	1171468,83	756131,39
P21	P21 - P22	4.46	1171467,97	756133,79
P22	P22 - P23	5.43	1171466,46	756137,98
P23	P23 - P24	4.08	1171466,90	756143,39
P24	P24 - P25	4.41	1171465,78	756147,31
P25	P25 - P26	5.59	1171464,22	756151,44
P26	P26 - P27	12.07	1171464,32	756157,03
P27	P27 - P28	5.16	1171464,12	756169,10
P28	P28 - P29	5.92	1171464,12	756174,27
P29	P29 - P30	6.79	1171463,63	756180,16
P30	P30 - P31	5.10	1171462,72	756186,89
P31	P31 - P32	4.13	1171461,33	756191,79
P32	P32 - P1	2.31	1171461,59	756195,92

ÁREA REQUERIDA: 1.717,97 m<sup>2</sup>

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR		PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL		REVISO: CONSORCIO INTERRA TLS	FIRMA: <i>[Firma]</i>	FECHA: 27-12-23	CONVENCIONES		
				APROBO: CONSORCIO INTERRA TLS	M.P.: 25222-336064 CND		BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA	
							EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ	
							LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS	
							CERCAS	AREA REMANENTE	
							BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO	
							LINDERO	POSTE	
							CHAFLANES CORTE	PUNTO	
							CHAFLANES RELLENO	BOSQUE	
							FUENTES HIDRICAS	CULTIVO	
DISEÑO Y CALCULO:  Ruta al Sur				PROPIETARIO: CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS		FECHA ELAB.: 09/OCT/2023		TRAMO: VARIANTE GIGANTE	
CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )		A. TOTAL: 1 Ha + 1.849,00 m <sup>2</sup>		A. REQUERIDA: 0H + 1.717,97 m <sup>2</sup>		A. REMANENTE: 0H + 0011,98m <sup>2</sup>		No. CATASTRAL: 4130600200000013000570000000	
		A. CONST: 0,00 m <sup>2</sup>		A. SOBRENTE: 1H + 119,05 m <sup>2</sup>		ESCALA: 1:750		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: GIGANTE / HUILA	
								FICHA GRAFICA No. SMN-3-037	
								NOMBRE ARCHIVO: SMN-3-037	



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO SMN-3-037

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	EL VERGEL O EL TENDIDO
VEREDA:	LLANO ARRIBA
MUNICIPIO:	GIGANTE
DEPARTAMENTO:	HUILA
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA RUTA AL SUR

**BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 30 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. Matricula 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**



**PREDIO SMN-3-037**

**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:** Gigante.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Llano arriba.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Vergel o EL Tendido
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**
  - **Área requerida:** Abscisa inicial K 4+297,75 Km ID y abscisa final K 4+373,83 ID.
  - **Área remanente:** Abscisa inicial K 4+303,11 Km ID y abscisa final K 4+310,04 ID.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que es 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 Gigante - Huila el uso por norma del predio es SUB-URBANO.

4

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	41-306-00-02-00-00-0013-0057-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	1 Ha 2.500,0 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2023</b>	\$10.471.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de agosto de 2023.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 30 de noviembre de 2023.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO SMN-3-037.
- Estudio de Títulos del PREDIO SMN-3-037.
- Títulos de Adquisición.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Estudio de títulos de PREDIO SMN-3-037.
- Consulta catastral IGAC



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- CRISTAN ESPINOSA RAMIREZ **C.C.** 1.080.185.856 (50%)
- FANNY MOTTA SANCHEZ **C.C.** 41.580.696 (7,14%)
- NOHRA MOTTA DE GARCÍA **C.C.** 41.434.583 (7,14)
- ALBA MOTTA SANCHEZ **C.C.** 26.499.580 (7,14%)
- MARTHA MOTTA SANCHEZ **C.C.** 26.500.248 (7,14%)
- DORIS MOTTA SANCHEZ **C.C.** 26.500.771 (7,14%)
- PATRICIA MOTTA SANCHEZ **C.C.** 26.500.742 (7,14%)
- MARCO JAVIER MOTTA PERDOMO **C.C.** 12.209.460 (2,38%)
- MARIA FERNANDA MOTTA PERDOMO **C.C.** 55.113.760 (2,39%)
- VIVIANA MOTTA PERDOMO **C.C.** 26.421.319 (2,39%)

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- La señora Fanny Motta Sánchez y otros por adjudicación sucesión derecho de cuota del 50% mediante la Escritura Pública No 2506 de 04 de agosto de 2023 de la Notaria Tercera de Neiva.
- El señor Cristian Espinosa Ramírez, adquirió el 50%, a través de adjudicación sucesión de cuota, mediante la Escritura Pública No 374 de septiembre 22 de 2017 de la Notaría Única de Gigante.

5

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 202- 237.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De acuerdo con lo analizado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 202-237 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva en el inmueble objeto del presente estudio de títulos se registra lo siguiente: el inmueble objeto del presente estudio de títulos, no registra gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares vigentes a la fecha de elaboración del presente escrito.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda La Guandinosa, que hace parte del corregimiento de Vueltas Arriba, se ubica geográficamente al Norte del municipio de Gigante, y limita al norte con la vereda Espinal, al oriente con las veredas El Mesón, Potrerillos, Mesoncito Sur, Vueltas Arriba, El Rodeo y Alto de las águilas, al sur con las veredas La Gran Vía, El Tendido, Perímetro Urbano de Gigante y La Honda y al occidente con la vereda Espinal.<sup>1</sup>

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



**PREDIO SMN-3-037**

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GIGANTE – HUILA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 28 de noviembre de 2023,  
<https://www.google.com/maps/place/Gigante,+Huila,+Colombia/@2.40766,-75.46278,73080m>

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería. Conformado por los piedemontes de la cordillera oriental, zonas que generan condiciones naturales propias, propicias para el desarrollo de la explotación agropecuaria, con cultivos de frutales, pastos mejorados, ganadería tipo extensivo, y grandes zonas dedicadas a caficultura. Igualmente, por la influencia del río Magdalena y la reciente Represa de El Quimbo se están generando explotaciones piscícolas (cultivo de mojarra), en cautiverio<sup>2</sup>.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana a ligeramente inclinada del 0 al 7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La temperatura promedio del sector es de 24°C, y precipitaciones entre 800 mm – 1500 mm al año y altura de 860 msnm.<sup>3</sup>
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PXGc2, cuenta con un valor potencial de 49 puntos<sup>4</sup> y cuenta con las siguientes características<sup>5</sup>:

6

<sup>2</sup> Ibíd

<sup>3</sup> Ibíd.

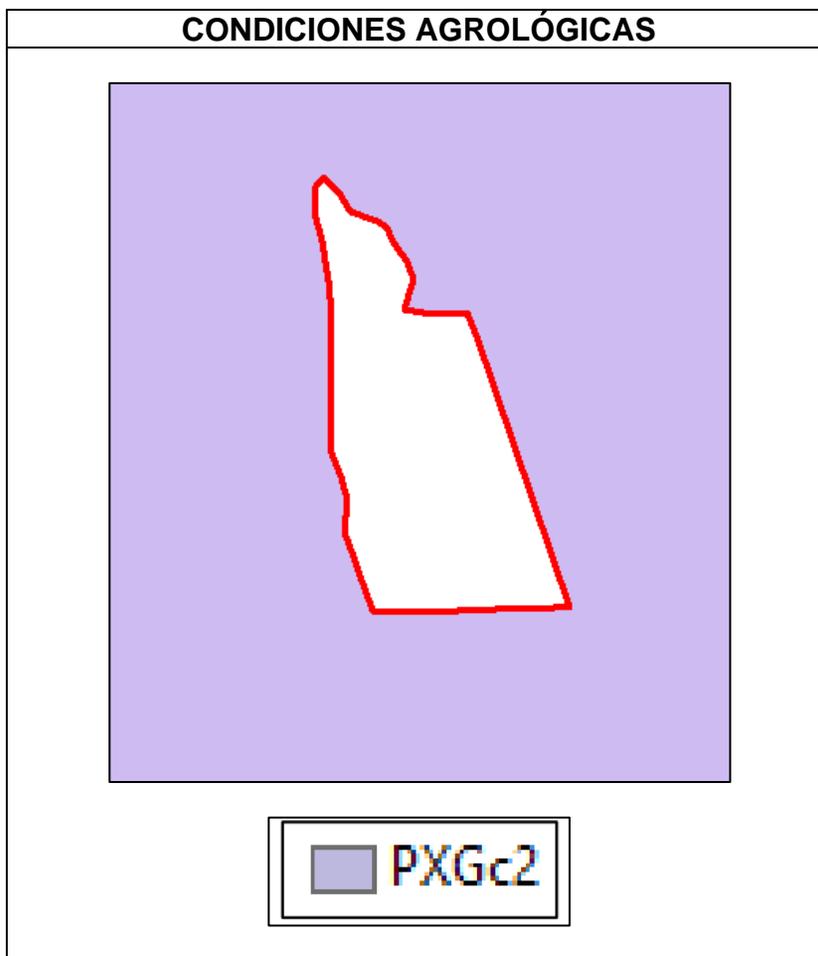
<sup>4</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Gigante, Huila, Vigencia 2010.

<sup>5</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento



**PREDIO SMN-3-037**

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
PXGc2	IIIsec	Cálido seco	Sedimentos arcillosos y aluviones heterométricos	Oxic Haplustepts Typic Dystrustepts	Superficiales y moderadamente profundos, bien a excesivamente drenados, de fertilidad baja.	Moderada



**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.

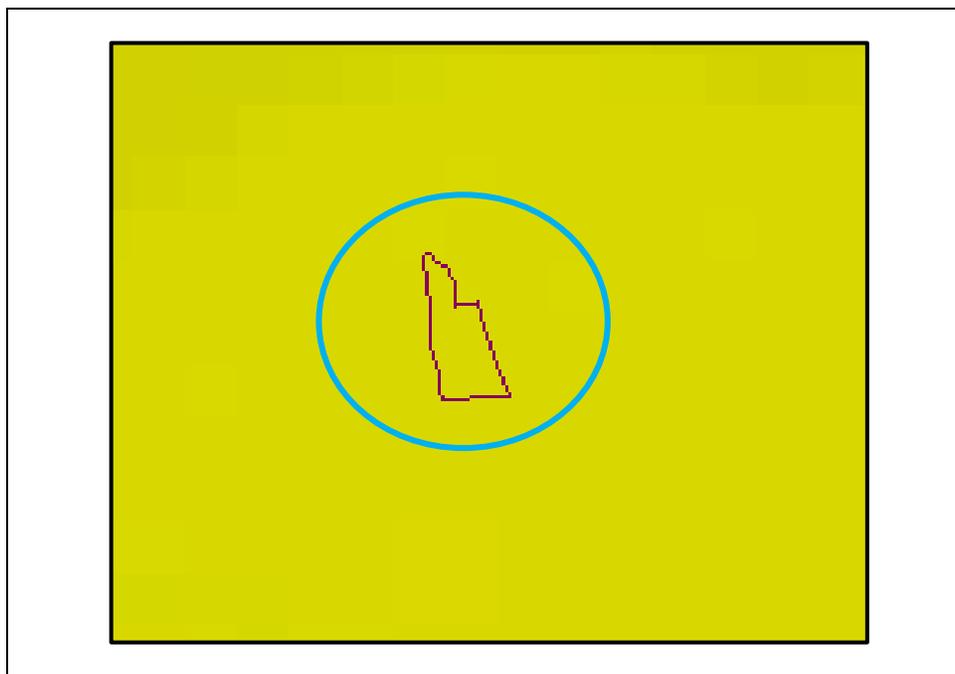
---

del Huila. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



**PREDIO SMN-3-037**

- 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 Gigante, de la cual dista aproximadamente 0,5 km.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del Municipio de Gigante – Huila, vereda La Guandinosa; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía internacional troncal del Magdalena que atraviesa el municipio de Norte a Sur, comunica la cabecera municipal con Neiva. Al norte, en 85 Km y Garzón, al sur en 30 Km, la cual se encuentra pavimentada en buen estado cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Gigante – Huila, aprobado mediante Acuerdo 035 de 2000 Municipio de Gigante “Por El Cual Se Deroga El Acuerdo No. 013 De junio 10 De 2000 Y Se Adopta El Esquema De Ordenamiento Territorial Para El Municipio De Gigante Huila”, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Gigante, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en zona cuyo uso es SUB-URBANO. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).





**PREDIO SMN-3-037**

COLOR	SIMBOLO	ZONA MAYOR	SUB - ZONA	ZONA MENOR	AREA M2
	APAL	CATEGORIA DE PRODUCCION ECONOMICA (AP)		AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA INTENSIVA	386689123,26
	APAm			AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA MODERADA	
	APAb			AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA BAJA	
	APh			AREAS DE PRODUCCION DE HIDROCARBUROS	
	APdte			AREAS DE DESARROLLO TURISTICO Y EMPRESARIAL	
	Su	CATEGORIA DE CLASIFICACION DE SUELOS		SUELO URBANO	8591992,36
	Seu			SUELO DE EXPANSION URBANO	
	Ssu			SUELO SUB-URBANO	

Fuente: Zonificación Ambiental Rural – Acuerdo 035 de 2000 Municipio de Gigante.

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda La Guandinosa, el cual se encuentra aproximadamente a 0,5 km del perímetro urbano del Municipio de Gigante - Huila. El cual no presenta frente sobre vía principal.

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de noviembre 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>	11.849,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	1.717,97 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	11,98 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	10.119,05 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	<b>1.729,95 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial SMN-3-037.

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

**ÁREA REQUERIDA:** 1.717,97 m<sup>2</sup>  
**ABSCISA INICIAL:** K04+297,75 ID  
**ABSCISA FINAL:** K04+373,83 ID

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	39,88 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P1 – P12)
<b>ORIENTE</b>	52,26 m	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (AREA SOBRANTE)



**PREDIO SMN-3-037**

<b>SUR</b>	33,02 m	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P14 – P19)
<b>OCCIDENTE</b>	74,94 m	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REMANENTE) (P19 - P20) (6,94 MTS) MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P20-P22) (7,01 MTS) AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P22 - P1) (60,99 MTS)

**ÁREA REMANENTE:** 11,98 m<sup>2</sup>  
**ABSCISA INICIAL:** K04+303,11 ID  
**ABSCISA FINAL:** K04+310,04 ID

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	0,00 m	MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P1)
<b>ORIENTE</b>	6,94 m	CRISTIAN ESPINOSA RAMIREZ Y OTROS (ÁREA REQUERIDA) (P1 - P2)
<b>SUR</b>	3,82 m	NOHORA MOTTA DE GARCÍA Y OTROS (P2 - P3)
<b>OCCIDENTE</b>	6,33 m	MISAEAL MOSQUERA CALDERÓN (P3 – P1)

Fuente: Ficha predial SMN-3-037.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través del predio contiguo, el cual tiene frente sobre vía veredal carretable, la cual se encuentra sin pavimentar, en buen estado de conservación.

**6.5. UNIDADES FIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

UNIDAD FIOGRÁFICA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1.729.95	Plana 0-7%	Agropecuario	Sub-Urbana

**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:

**PREDIO SMN-3-037**

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
M1: Cerca en dos hilos en alambre de púa sobre listones de madera rústica con separación promedio de 3 mts.	71,95	m	6	Bueno	30

**6.9. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
E1: Árbol de cacao edad 8 años	176	und
E2: Árbol de cacao edad 4 años	37	und
E3: Árbol de caracolí (DAP= (0,90-1,00) m; H= 9 m)	4	Und
E4: Mata de plátano edad 1 año	6	und
E5: Árbol de carbón (DAP= (0,70-0,80) m; H= 8 m)	7	und
E6: Árbol de arrayán (DAP= (0,70-0,80) m; H= 7 m)	5	und

Fuente: Ficha predial SMN-3-037.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 de 2015, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### 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.

### 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

**PREDIO SMN-3-037**

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 metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo SUB-URBANO se encontraron las siguientes ofertas.

ITEM	NOMBRE CONTACTO	TELEFONO CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (m2)
1	Jairo Figueroa	3166199173	Gigante	La Guandinosa	Lote de terreno	\$110.000.000	0,0803	0
2	Daniel	3194447253	Gigante	Pueblo Nuevo	Lote de terreno	\$330.000.000	0,2643	0
3	Daniel	3194447254	Gigante	Pueblo Nuevo	Lote de terreno	\$70.000.000	0,0425	0

13

**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 tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO										
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	
1	3166199173	Jairo Figueroa	Gigante	La Guandinosa	Lote de terreno	\$ 110.000.000	\$ 99.000.000	0,0803	\$ 1.232.876.712	
2	3194447253	Daniel	Gigante	Pueblo Nuevo	Lote de terreno	\$ 330.000.000	\$ 319.110.000	0,2643	\$ 1.207.377.980	
3	3194447254	Daniel	Gigante	Pueblo Nuevo	Lote de terreno	\$ 70.000.000	\$ 58.800.000	0,0425	\$ 1.383.529.412	
MEDIA ARITMETICA						\$ 1.274.594.701,22				
DESVIACION ESTÁNDAR						95.197.818,85	LIMITE SUPERIOR	\$ 1.369.792.520,07		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,47%	LIMITE INFERIOR	\$ 1.179.396.882,37		



**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			
ITEM	Sector - Vereda	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Guandinosa	Lote de terreno	\$ 1.232.876.712
2	Pueblo Nuevo	Lote de terreno	\$ 1.207.377.980
3	Pueblo Nuevo	Lote de terreno	\$ 1.383.529.412
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 1.274.594.701,22</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>95.197.819</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>7,47</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 1.369.792.520</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 1.179.396.882</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:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$1.274.600.000

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

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Lote sobre la vía Gigante-Hobo, vereda la Guandinosa, topografía plana. Cuenta con un área de terreno de 803 m2. Tiene disponibilidad inmediata de servicio de agua.

**Oferta 2:** Lote sobre la vía Gigante-Hobo, sector Pueblo Nuevo, topografía plana. Cuenta con un área de 2643 m2 tiene un frente de 23,29 m y su lindero de mayor extensión es de 67,50 m aproximadamente. Cuenta con cobertura en pastos naturales. Sin disponibilidad inmediata de servicios públicos.



**PREDIO SMN-3-037**

**Oferta 3:** Lote sobre la vía Gigante-Hobo, sector Pueblo Nuevo, topografía plana. Cuenta con un área de 425 m<sup>2</sup>, tiene un frente de 12,45 m y cuenta con cobertura en pastos naturales. No tiene disponibilidad inmediata de servicios públicos.

**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 208.

15

**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 las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MI	6	30	20,00%	2	14,22%	\$13.228,87	\$1.881,50	\$11.347,37	\$11.300

**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 208.



**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
E1: Árbol de cacao edad 8 años	176	und	\$109.720
E2: Árbol de cacao edad 4 años	37	und	\$87.776
E3: Árbol de caracolí (DAP= (0,90-1,00) m; H= 9 m)	4	und	\$3.793.274
E4: Mata de plátano edad 1 año	6	und	\$93.532
E5: Árbol de carbón (DAP= (0,70-0,80) m; H= 8 m)	7	und	\$745.963
E6: Árbol de arrayán (DAP= (0,70-0,80) m; H= 7 m)	5	und	\$652.717

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal.

**Nota:** Para la especie “Árbol de carbón” se adopta el nombre común “Árbol de carbonero”



### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Al predio objeto de avalúo se accede a través del predio contiguo, el cual tiene frente sobre vía veredal carreteable, se encuentra sin pavimentar, en buen estado de conservación.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico, con actividad predominante de tipo residencial, cercana al perímetro urbano.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0-7%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área 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 1420/1998 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.
- Aclaramos 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	0,172995	\$1.274.600.000	\$ 220.499.427
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 220.499.427</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	71,95	\$11.300	\$ 813.035
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 813.035</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
E1: Árbol de cacao edad 8 años	und	176	\$109.720	\$19.310.720
E2: Árbol de cacao edad 4 años	und	37	\$87.776	\$3.247.712
E3: Árbol de caracolí (DAP= (0,90-1,00) m; H= 9 m)	und	4	\$3.793.274	\$15.173.096
E4: Mata de plátano edad 1 año	und	6	\$93.532	\$561.192
E5: Árbol de carbón (DAP= (0,70-0,80) m; H= 8 m)	und	7	\$745.963	\$5.221.741
E6: Árbol de arrayán (DAP= (0,70-0,80) m; H= 7 m)	und	5	\$652.717	\$3.263.585
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 46.778.046</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 268.090.508</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$268.090.508,00).**

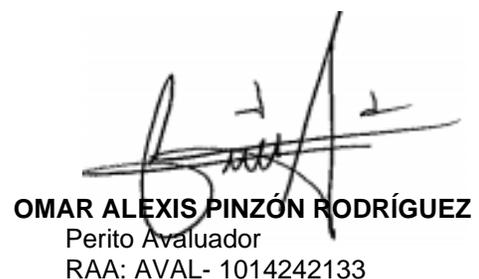
18

Bogotá, D.C., 30 de noviembre de 2023.

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

**VISTA GENERAL**



**VISTA GENERAL**



**M1**



**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**CULTIVO DE CACAO**



**ESPECIES Y VEGETACIÓN**





**ESPECIES Y VEGETACIÓN**



**ESPECIES Y VEGETACIÓN**



**ESPECIES Y VEGETACIÓN**



**ESPECIES Y VEGETACIÓN**





**15.2. CERTIFICADO USO DEL SUELO**

	DEPARTAMENTO DEL HUILA	Código FO-MG- 006- SPI-120-0317		
	ALCALDIA MUNICIPAL DE GIGANTE	VERSIÓN: 1		
	NIT: 891.180.176 - 1	FECHA DE APROBACIÓN: 01-08-2020		
	Secretaría planeación e infraestructura	FORMATO: CERTIFICADOS Y CONSTANCIAS		

**CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DE GIGANTE-HUILA**

**CERTIFICA:**

Que el predio identificado con Código catastral número 413060002000000130057000000000, ubicado en la vereda EL TENDIDO, del Municipio de Gigante; cuenta con el siguiente uso determinado en el Acuerdo 035 de 2000 EOT (Esquema de Ordenamiento Territorial) en el mapa de zonificación Ambiental y como lo reza el artículo 25 que especifica la clasificación del Suelo RURAL y en el artículo 24 del EOT, determina que dicho predio tiene uso de suelo: SUELO SUBURBANO (SSu).

**Artículo 25. SUELO RURAL.** - Constituye esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios y pesqueros, forestales mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el mapa de división política, conformada por los 5 corregimientos y las 49 veredas y dos en vía de legalización. Forman parte de este suelo también las áreas de suelos suburbanos definidas en el artículo 24, del presente acuerdo.

**PARÁGRAFO:** No se permitirá la subdivisión del suelo con destino a la creación de nuevas veredas, ni al desarrollo de programas de parcelación y vivienda por menos de un área de 10.000 M2, que garantice la disponibilidad de agua.

**Artículo 24. SUELO SUBURBANO (SSu).** Lo constituyen las áreas del suelo rural, en las que mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad. Hacen parte de este, los centros poblados de Potrerillos, Silvania, Rioloro, Tres Esquinas, vueltas Arriba, La Gran Vía, El Mesón, La Vega, La Estación, La Bodega, Pueblo Nuevo, Veracruz Y El Tendido. Las áreas suburbanas están delimitadas en el mapa respectivo

**PARÁGRAFO:** En todo caso durante la vigencia de este esquema estas áreas no podrán en ningún caso incorporarse como suelo urbano sin que medié la revisión total o parcial del esquema, de conformidad con lo previsto en artículo 28 la ley 388 de 1997.

Se expide a solicitud del interesado, en Gigante Huila, a los diez (10) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022)

Atentamente,

**ALBERTO SALCEDO RODRIGUEZ**  
secretario de planeación e infraestructura

Elaboró: Manuela Sáenz C.	Aprobó: Alberto Salcedo Rodríguez
Firma:	Firma:





**PREDIO SMN-3-037**

**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
SMN-3-037									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Cerca en dos hilos en alambre de púa sobre listones de madera rústica con separación promedio de 3 mts.	Replanteo	m2	\$ 2.963	14,39	\$ 42.949,77	\$ 951.817,51	\$ 13.228,87	m
		Excav. Manual	m3	\$ 25.988,00	0,03	\$ 729,94			
		Cerco 8x8cm 2.9 cm Ordinario	un	\$ 23.572,00	24,00	\$ 565.728,00			
		Alambre de púas (400) m cal18.5	m	\$ 392,00	143,90	\$ 56.408,80			
		Grapa cerca alambre de púas	Kg	\$ 17.000,00	0,20	\$ 3.400,00			
		Metro de obra	Hc	\$ 25.741,00	11,00	\$ 283.151,00			
		Total costo directo				\$ 951.817,51			
		Total Construcción			Metros	71,95			

Fuente: Elaboración Propia - APU con base en la Revista Construdata Región Bogotá Edición 208.

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

TIPO DE MADERA	ESPECIE	DAP (m)	ALTURA COMERCIAL (m)	VOLUMEN ARBOL EN PIE (m <sup>3</sup> )	VOLUMEN ASERRADO (m <sup>3</sup> )	NUMERO DE PIEZAS	VALOR ADOPTADO
1	Árbol Caracolí	0,95	9	6,379	3,190	106,32328	\$ 3.793.274
2	Carbonero	0,75	8	3,534	1,767	58,90486	\$ 745.963
	Árbol Arrayan	0,75	7	3,093	1,546	51,54175	\$ 652.717

NOMBRE ESPECIE	VALOR/PLANTA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
Cacao	\$ 109.720	\$ 87.776	\$ 131.665
Platano Harton	\$ 116.916	\$ 93.532	\$ 140.299

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. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	

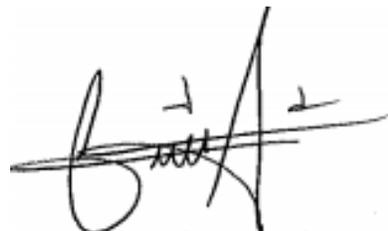
23

Bogotá, D.C., 30 de noviembre 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-3-037**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 30 de noviembre 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 ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.  
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-3-037	\$ 268.090.508,00	\$0,00	\$ 268.090.508,00

**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 GIGANTE Sector rural, 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-3-037**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304

25

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133