



Concesionaria

Ruta al Sur

NIT. 901.482.899-1

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra No. PRE-RS-000937 de fecha 02 de noviembre de 2022, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**, vereda **NEIVA**, del municipio de **NEIVA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **4100101060000098000200000000** y matrícula inmobiliaria No. **200-208664** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio identificado para el proyecto: SMN-1-147**, dirigida a la **CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA -CORPADE LA FRAGUA**, y se fija por el término de cinco (05) días en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI** y **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** a las 07:00 am, el día 12 de diciembre de 2022.

Firma _____

Cargo: Director predial

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra No. PRE-RS-000937 de fecha 02 de noviembre de 2022, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**, vereda **NEIVA**, del municipio de **NEIVA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **4100101060000098000200000000** y matrícula inmobiliaria No. **200-208664** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio identificado para el proyecto: SMN-1-147**, dirigida a la **CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA -CORPADE LA FRAGUA**, y se fija por el término de cinco (05) días en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI** y **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, desfijándose a las 06:00 pm, el día 16 de diciembre de 2022.

Firma _____

Cargo: Director predial

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

Contacto: atencion@rutaal-sur.co

Página 1 de 1



VIGILADO
SuperTransporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



MINISTERIO DE TRANSPORTE

PRE-RS-001098

Bogotá D.C., 05 de diciembre de 2022

Señores:

CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA -CORPADE LA FRAGUA

NIT 900.124.147-1

Dirección: **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**

Vereda: **NEIVA**

Municipio: **NEIVA**

Departamento: **HUILA**

Abscisa Inicial: **Km 0+763,60**

Abscisa Final: **Km 0+961,63**

***Dirección para notificación adicional:** Km. 4 carretera nacional al sur- Zona Industrial del municipio de Neiva

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-RS-000937 de fecha 02 de noviembre de 2022 por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**, vereda **NEIVA**, del municipio de **NEIVA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **410010106000000980002000000000** y matrícula inmobiliaria No. **200-208664** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Pedio: SMN-1-147.**

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**.

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 1 de 9

PRE-RS-001098

HACE SABER:

Que el día 02 de noviembre de 2022 la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, libró el oficio No. PRE-RS-000937 que corresponde a la Oferta Formal de Compra para la adquisición de un área de terreno de **MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.221,44 m²)** para el proyecto vial **SANTANA- MOCOCA- NEIVA**, de la **Unidad Funcional Uno (1)**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

 **Ruta al Sur**
NIT. 901.482.899-1

PRE-RS-000937

Bogotá D.C., 02 de noviembre de 2022.

Señores:

CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA -CORPADE LA FRAGUA

NIT 900.124.147-1

Dirección: **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**

Vereda: **NEIVA**

Municipio: **NEIVA**

Departamento: **HUILA**

Abscisa Inicial: **Km 0+763,60**

Abscisa Final: **Km 0+961,63**

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 **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**, vereda **NEIVA**, del municipio de **NEIVA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **410010106000000980002000000000** y matrícula inmobiliaria No. **200-208664** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio: SMN-1-147.**

PRE-RS-001098

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.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 1 de 6



 Concesionaria
Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1

PRE-RS-000937

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-1-147** de fecha 23 de abril de 2022, con un área de terreno requerida de **MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.221,44 m²)**, delimitada entre las abscisas Inicial **Km 0+763,60-Final Km 0+961,63**, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	6,73	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (P1 - P4)
Sur	12,89	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (P15 - P17)
Oriente	199,96	CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA CORPADE LA FRAGUA (ÁREA SOBRANTE) (P4 - P15)
Occidente	197,26	VIA NEIVA - CAMPOALEGRE (P17 - 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:

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 3 de 9



PRE-RS-001098

Aunado a lo anterior, se reconocen unas indemnizaciones por los siguientes conceptos:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 468.482	Traslado Valla publicitaria
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 2.415.265	Traslado servicio público de gas Natural, Acueducto y Energía
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	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 2.883.747	

Por lo tanto, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 05 de octubre de 2022, es por la suma de **QUINIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$508.837.928,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones principales, construcciones anexas y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta, más la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.883.747,00)**, por concepto de daño emergente (Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles -Traslado valla publicitaria y Desconexión de servicios públicos-Traslado servicio público de gas natural, acueducto y energía), para un valor total de **QUINIENTOS ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$511.721.675,00)**.

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 3 de 6

PRE-RS-000937

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 ustedes cuentan 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.

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 5 de 9

PRE-RS-001098

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)** Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o **c)** No suscriba 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)

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 4 de 6



PRE-RS-000937

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.

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 6 de 9



PRE-RS-001098

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, laura.stepien@rutaalsur.co, sergio.daza@rutaalsur.co, número celular 3137227373.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 23 de abril de 2022, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 05 de octubre de 2022, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 5 de 6



PRE-RS-000937

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
Date: 2022.11.02
21:16:17 -05'00'

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

Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.
Copia Certificado Uso del Suelo.
Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.

Proyectó: LJS - Abogada Predial
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV
Aprobó: JCM - Gerente General

PRE-RS-001098

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.

El oficio de Citación fue enviado el 24 de noviembre de 2022 a través del correo electrónico de notificación registrado en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del Huila: damian.losada@aspaen.edu.co, así como al correo electrónico: lazaro.tierradentro@aspaen.edu.co (Director General del Colegio Aspaen Gimnasio La Fragua).

Así mismo, el oficio de Citación fue entregado al Director General del Colegio Aspaen Gimnasio La Fragua, como la Oferta Formal de Compra citada, de conformidad con la constancia de notificación personal del 09 de noviembre de 2022, no obstante, pese a los múltiples intentos, a la fecha no se ha presentado el representante legal en la oficina de la concesionaria o con apoderado para la notificación del oficio No. PRE-RS-000937 de fecha 02 de noviembre de 2022 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**. Por lo tanto, se remitirá oficio de Notificación por Aviso al predio, así como a la dirección para notificación que se encuentra registrada en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del Huila: Km. 4 carretera nacional al Sur- Zona Industrial del municipio de Neiva, 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.an.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 publica la Oferta Formal de Compra No. PRE-RS-000937 de fecha 02 de noviembre de 2022, copia de la ficha predial y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir de fecha 23 de abril de 2022, copia del certificado de uso del suelo, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 05 de octubre de 2022, y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 8 de 9

PRE-RS-001098

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 12 DE DICIEMBRE DE 2022 A LAS 8:00 A.M.

DESEFIJADO EL 16 DE DICIEMBRE DE 2022 A LAS 6:00 P.M.

Atentamente,

JUAN CARLOS MARIA CASTANEDA
Digitally signed by
JUAN CARLOS
MARIA CASTANEDA
Date: 2022.12.06
14:47:49 -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.

Proyectó: LJS - Abogada Predial

Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV

Aprobó: JCM - Gerente General

PRE-RS-000937

Bogotá D.C., 02 de noviembre de 2022.

Señores:

CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA -CORPADE LA FRAGUA

NIT 900.124.147-1

Dirección: **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**

Vereda: **NEIVA**

Municipio: **NEIVA**

Departamento: **HUILA**

Abscisa Inicial: **Km 0+763,60**

Abscisa Final: **Km 0+961,63**

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 **CARRERA 5 # 38-50/100 SUR**, vereda **NEIVA**, del municipio de **NEIVA**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **410010106000000980002000000000** y matrícula inmobiliaria No. **200-208664** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Pedio: SMN-1-147.**

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.**

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 1 de 6

PRE-RS-000937

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-1-147** de fecha 23 de abril de 2022, con un área de terreno requerida de **MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.221,44 m²)**, delimitada entre las abscisas Inicial **Km 0+763,60-Final Km 0+961,63**, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	6,73	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (P1 - P4)
Sur	12,89	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (P15 - P17)
Oriente	199,96	CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA CORPADE LA FRAGUA (ÁREA SOBRANTE) (P4 - P15)
Occidente	197,26	VIA NEIVA - CAMPOALEGRE (P17 - 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:

TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	1.221,44	\$ 376.000	\$ 459.261.440
TOTAL TERRENO				\$ 459.261.440
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	3,24	\$ 3.181.700	\$ 10.308.708
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 10.308.708
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	197,25	\$ 56.300	\$ 11.105.175
M2	m	2,41	\$ 238.900	\$ 575.749
M3	und	1,00	\$ 1.526.900	\$ 1.526.900
M4	und	1,00	\$ 698.200	\$ 698.200
M5	und	1,00	\$ 230.800	\$ 230.800
M6	und	1,00	\$ 577.700	\$ 577.700
M7	m2	15,83	\$ 198.300	\$ 3.139.089
M8	m2	10,73	\$ 311.000	\$ 3.337.030
M9	und	1,00	\$ 394.700	\$ 394.700
M10	und	1,00	\$ 394.700	\$ 394.700
M11	m2	14,69	\$ 185.500	\$ 2.724.995
M12	und	1,00	\$ 380.500	\$ 380.500
M13	und	1,00	\$ 233.200	\$ 233.200
M14	m2	83,48	\$ 90.000	\$ 7.513.200
M16	und	1,00	\$ 1.749.900	\$ 1.749.900
M17	m	3,32	\$ 69.700	\$ 231.404
M18	und	1,00	\$ 1.735.400	\$ 1.735.400
M19	m	12,88	\$ 65.600	\$ 844.928
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 37.393.570

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 2 de 6

PRE-RS-000937

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 ustedes cuentan 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)** Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o **c)** No suscriba 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)

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 4 de 6

PRE-RS-000937

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, laura.stepien@rutaalsur.co, sergio.daza@rutaalsur.co, número celular [3137227373](tel:3137227373).

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 23 de abril de 2022, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 05 de octubre de 2022, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las

PRE-RS-000937

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: 2022.11.02
21:16:17 -05'00'

JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA

Representante Legal

CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.

Copia del Avalúo Comercial Corporativo.

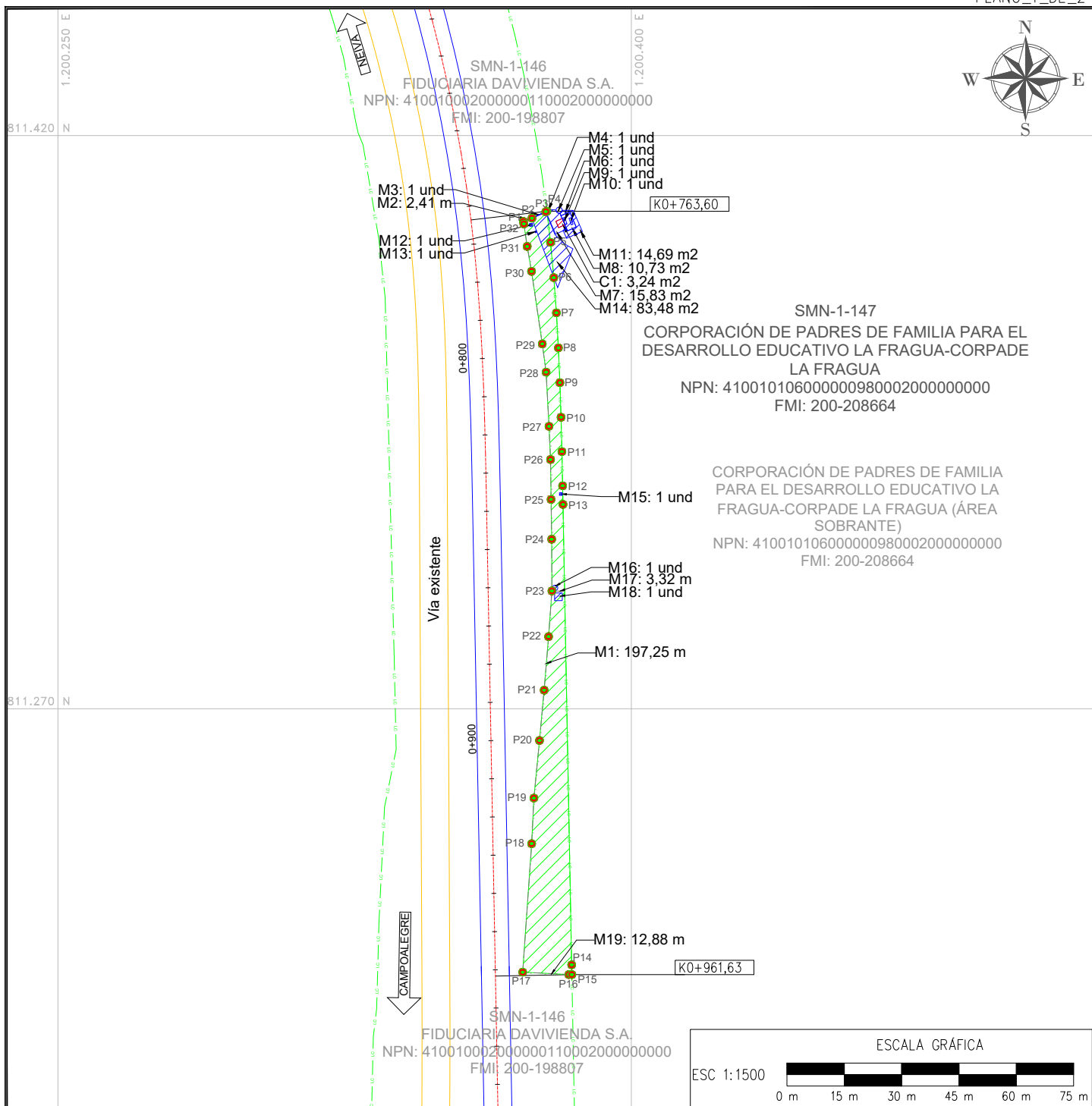
Copia Certificado Uso del Suelo.

Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.

Proyectó: LJS - Abogada Predial

Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV

Aprobó: JCM - Gerente General



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR		PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR NMS	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA EJE VIA PROYECTADA - - - - - AREA CONST. REQ LINEA DE COMPRA — LC — AREA CONST. ANEXAS CERCAS — x — AREA REMANENTE BORDE VIA EXISTENTE ——— RONDA DE RIO LINDERO ——— POSTE CHAFLANES CORTE ——— PUNTO CHAFLANES RELLENO - - - - - BOSQUE FUENTES HIDRICAS - - - - - CULTIVO	
				APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR NMS	M.P.:			
ANI Agencia Nacional de Infraestructura				MINTRANSPORTE				
DISEÑO Y CALCULO:				PROPIETARIO:				
Ruta al Sur Concesionaria				CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA-CORPADE LA FRAGUA				
CUADRO DE ÁREAS (m²)				FECHA ELAB.:		TRAMO:		
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	23/ABR/2022	NEIVA - CAMPOALEGRE		
4Ha+4.000 m²	0Ha+1.221,44 m²	0,00	3, 24 m²	4Ha+2.778,56 m²	ESCALA:	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:		
					1:1500	NEIVA/ HUILA		
				No. CATASTRAL		FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:		
				4100101060000000980002000000000		SMN-1-147 SMN-1-147		



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO SMN-1-147

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	K 5 38 50 100 S GIMNASIO LA FRAGUA
VEREDA:	NEIVA
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO:	HUILA
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA RUTA AL SUR

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 05 DE 2022



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. Estratificación socio económica
- 4.4. Vías importantes del sector
- 4.5. Topografía
- 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. Forma del lote



- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación frente fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Anexos, otras construcciones
- 6.15. 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. Servidumbres
- 10.4. 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 con construcción.

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: Neiva.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Neiva.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: K 5 38 50 100 S Gimnasio La Fragua.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial 0 + 763,60 Km l y abscisa final 0 + 961,63 Km l.

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

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Infraestructura y asuntos sociales del municipio de Neiva - Huila el uso por norma del predio es Vivienda Tradicional AV – Tipo 2.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	41-001-01-06-00-00-0098-0002-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 43.959,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	2.318,00 m ² del área requerida del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$1.850.922.000

Fuente: Consulta catastral.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 01 de octubre de 2022.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 05 de octubre de 2022.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO SMN-1-147.
- Estudio de Títulos del PREDIO SMN-1-147.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO SMN-1-147.
- Consulta catastral IGAC

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA -CORPADE LA FRAGUA NIT 900.124.147-1.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 5687 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaria Veintiocho del Círculo de Bogotá D.C..

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 200-208664

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 200-208664 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva-Huila, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio existe una medida cautelar vigente:

- **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE EN SU CUANTÍA** según Escritura Pública No. 289 del quince (15) de febrero de 2010 de la Notaría Tercera del Círculo de Neiva-Huila, a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., registrada en la Anotación 001 el día primero (01) de marzo de 2010 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-208664 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Públicos de Neiva-Huila.

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 el perímetro urbano de Neiva, que limita al suroriente con la vereda El Centro Sur, al nororiente con las veredas Venado y La Florida, limita al norte con la vereda San Andrés de Busiraco, al sur con la vereda Caguan y al occidente la vereda El Hoyo del municipio de Palermo.¹

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



PREDIO SMN-1-147



Fuente: Google Maps, Consulta: 04 de octubre de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/Neiva,+Huila>

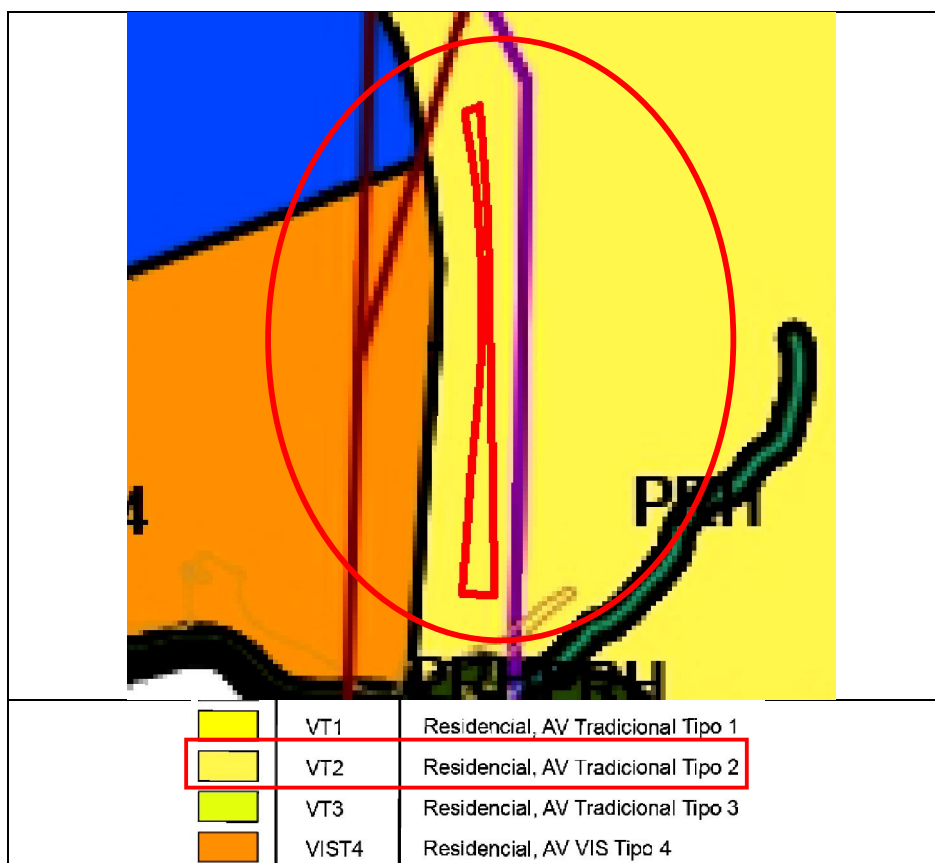
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predomina las actividades residenciales, pero también se encuentran sectores comerciales de bajo, mediano y alto impacto.²
- 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional Neiva-Campo Alegre, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en cada sentido.
- 4.5. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía 0-7% plana.
- 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.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la dentro del mismo sector.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** En el sector se encuentra servicios urbanos de buses y taxis, los cuales cubren la totalidad del perímetro urbano de Neiva.
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neiva – Huila, aprobado mediante

² Ibid.



PREDIO SMN-1-147

Acuerdo Municipal No. 026 del 31 de mayo del 2009 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Asuntos Sociales del Municipio de Neiva, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en las zona de la cual su uso es Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Zonificación Urbana – Acuerdo 026 del 2009 Municipio de Neiva.

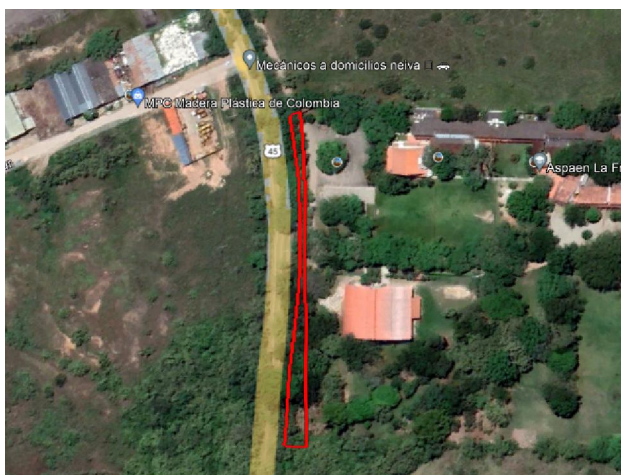
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el perímetro urbano de Neiva – Huila.



PREDIO SMN-1-147

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 04 de octubre de 2022

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	44.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1.221,44 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	42.778,56 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.221,44 m²

Fuente: Ficha predial SMN-1-147.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,73 m	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (P1 - P4)
SUR	12,89 m	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (P15 - P17)
ORIENTE	199,96 m	CORPORACIÓN DE PADRES DE FAMILIA PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO LA FRAGUA CORPADE LA FRAGUA (ÁREA SOBRANTE) (P4 - P15)
OCCIDENTE	197,26 m	VÍA NEIVA - CAMPOALEGRE (P17 - P1)

Fuente: Ficha predial SMN-1-147.

- 6.4. FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.

- 6.5. FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el frente.



PREDIO SMN-1-147

- 6.6. FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el fondo.
- 6.7. RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar la relación frente fondo.
- 6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** La vía Nacional Neiva-Campo Alegre, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en cada sentido.
- 6.9. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo tiene disponibilidad inmediata a los servicios, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
- 6.10. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1.221,44	Plana 0-7%	Educativo	Vivienda Tradicional AV – Tipo 2

9

- 6.11. ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCIÓN	USO	CANTIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Caseta Vigilancia. Conformado por una estructura en ferro-concreto, encerrado en ladrillo prensado con puertas y ventanas en lámina metálica asociado con tubería metálica cuadrangular y cristalería. Posee una estructura en madera de 0,08 metros por 0,04 metros, que sostienen una cubierta de asbesto cemento, dispuesto en forma cónica y con piso en concreto esmaltado y dotado de una placa tipo mesón en ferro-concreto.	Residencial	3,24 m ²	15	Bueno	100



--	--	--	--	--	--

6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Ladrillo prensado
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Ladrillo a la vista
CUBIERTA	Asbesto cemento
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Concreto esmaltado
COCINA	No aplica
BAÑOS	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	Ladrillo a la vista
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

10

6.14. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca Frontal. Constituido por 12 alambre de púas, soportados en 66 estantillos de concreto de 0,12 metros por 0,10 metros y una longitud de 3 metros y asociado a una barrera de cerca viva de la especie Swinglea, sembrada cada 0,20 metros y con una altura actual de 3 metros aproximadamente. Distancia promedio entre estantillos de 2,98 metros.	197,25	m	15	Bueno	50
M2: Malla Lateral 1. Conformado por un marco en tubería metálica de 2,5 pulgadas de diámetro a dos alas y con una altura de 2,3	2,41	m	15	Bueno	30



PREDIO SMN-1-147

metros y con una malla eslabonada metálica tipo calibre mediano.					
M3: Portada Vehicular. Estructura metálica de 2,5 pulgadas de diámetro y a dos alas y con una altura de 2,3 metros y con malla eslabonada calibre mediano. Tiene una longitud total de 4 metros.	1,00	und	15	Bueno	30
M4: Portada Peatonal. Estructurada en tubos metálicos de 2,5 pulgadas de diámetro, con una altura de 2,30 metros y con una malla eslabonada metálica calibre mediano. Tiene una longitud total de 1,40 metros.	1,00	und	15	Bueno	30
M5: Rotonda Ornamental. Conjunto de ladrillos prensados en forma semi-circular, que conforman una especie de recipiente ornamental y que circunda una especie arbórea. Tiene un diámetro de 1,60 metros.	1,00	und	15	Bueno	70
M6: Poste 1. Constituido por un tubo metálico de 3 pulgadas de diámetro, de una altura aproximada de 5 metros y anclado a una base de concreto. Sostiene dos luminarias o farolas.	1,00	und	15	Bueno	60
M7: Zona Dura 1. Área conformada por una estructura en mortero, con tablón ladrillo como acabado en su superficie	15,83	m ²	15	Bueno	100
M8: Enramada. Conformada por 8 tubos metálicos de 2 pulgadas de diámetro y una altura de 2,80 metros, con una base en concreto, piso en ladrillo dispuesto en forma de sogá, estructura metálica de 0,08 metros por 0,04 metros y 2 pulgadas de diámetro y que soportan una cubierta en asbesto cemento.	10,73	m ²	15	Bueno	60

11

**PREDIO SMN-1-147**

M9: Silla 1. Constituido en ferro-concreto con dos soportes de 0,40 metros por 0,20 metros y una altura de 0,50 metros y que sostiene una placa en el mismo material con unas dimensiones de 1,80 metros por 0,50 metros de ancho y un grosor de 0,10 metros.	1,00	und	15	Bueno	100
M10: Silla 2. Constituido en ferro-concreto con dos soportes de 0,40 metros por 0,20 metros y una altura de 0,50 metros y que sostiene una placa en el mismo material con unas dimensiones de 1,80 metros por 0,50 metros de ancho y un grosor de 0,10 metros.	1,00	und	15	Bueno	100
M11: Zona Dura 2. Constituido por una mezcla de mortero, con ladrillo prensado y dispuesto en forma de soga.	14,69	m ²	15	Bueno	100
M12: Caseta Medidor De Gas. Constituida por ladrillo, con un frizado tipo estuco, con una cubierta de asbesto cemento. Posee una puerta en lámina metálica, tiene dimensiones de 0,75 metros por 0,70 metros y 0,60 metros de alto.	1,00	und	15	Bueno	70
M13. Punto De Agua. Constituido por una estructura en concreto de 0,35 metros de ancho por 0,43 metros de largo y con una altura de 0,20 metros y que posee una llave de paso en acero galvanizado de 1/2 pulgada de diámetro y que conectada a una manguera de 1/2 pulgada de una longitud de 70 metros aproximadamente.	1,00	und	15	Bueno	60
M14: Vía Acceso. Constituido por una placa de pavimento flexible, tipo asfalto, con unos bordillos en los bordes de 0,12 metros de ancho por	83,48	m ²	10	Bueno	20

12

**PREDIO SMN-1-147**

0,15 metros de altos y con unos adornos en tubería metálica tipo arco.					
M15: Aviso Publicitario. Soportada en una estructura de 7 ángulos metálicos dobles de 1,5 pulgadas, reforzados en tubería metálica, con una altura de 6,50 metros y que soportan una estructura conformada por paneles en lámina metálica y que a la vez sirve de base para una tela en material acrílico. Tiene un ancho de 11,40 metros y 6,50 metros de alto. (Para Traslado)	1,00	und	N/A	N/A	N/A
M16: Poste. Conformado por una estructura de hormigón armado con una altura aproximada de 5 metros, con una base en concreto y que soporta 2 luminarias y un tendido en cableado eléctrico.	1,00	und	15	Bueno	50
M17: Cerca Interna. Conformada por 2 estantillos de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una longitud de 2,80 metros y que sostiene 5 alambres de púas y que se encuentra asociado a una cerca viva de la especie vegetal Swinglea, sembrada cada 0,20 metros y con una altura actual de 3 metros.	3,32	m	15	Bueno	50
M18: Depósito de Basuras. Conformada por una estructura anclada en un armazón de ferro-concreto, como base que sostiene un armazón en tubería metálica de 2 pulgadas de diámetro, con malla eslabonada metálica calibre mediano y con unas dimensiones de 2 metros por 2 metros (8 metros de perímetro), con una altura de 2 metros y que carece de piso y cubierta.	1,00	und	15	Bueno	60

13



PREDIO SMN-1-147

M19: Cerca Lateral 2. Conformada por 16 alambres de púas, soportada en 6 estantillos de concreto de 0,14 metros por 0,10 metros y con una altura de 3 metros y asociado con la especie vegetal Swinglea, sembrada cada 0,20 metros y con una altura actual de 3 metros.	12,88	m	15	Bueno	50
--	-------	---	----	-------	----

Nota: -La construcción anexa M15 son objeto de traslado.

-La cerca viva Swinglea de las construcciones anexas M1, M17 y M19 no es objeto de depreciación.

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Croto de 2 años	1,00	und
Guayacán (DAP=0,15 M, H=3,50M)	1,00	und
Guásimo (DAP=0,20 M, H=2,50M)	2,00	und
Guásimo (DAP=0,30 M, H=2,80M)	3,00	und
Guásimo (DAP=0,40 M, H=3,50M)	1,00	und
Guásimo (DAP=0,50 M, H=5,50M)	1,00	und
Igua (DAP=0,20 M, H=3,70M)	1,00	und
Igua (DAP=0,30 M, H=4,50M)	3,00	und
Igua (DAP=0,40 M, H=5,00M)	1,00	und
Lanceolada de 2 años	1,00	und
Lechero (DAP=0,20 M, H=4,00M)	1,00	und
Palma Areca De 3 años	3,00	und
Plátano de 2 años	18,00	und
Samán (DAP=0,10 M, H=2,70M)	2,00	und
Samán (DAP=0,20 M, H=3,80M)	2,00	und
Samán (DAP=0,30 M, H=4,80M)	5,00	und
Samán (DAP=0,40 M, H=5,70M)	2,00	und

Fuente: Ficha predial SMN-1-147.

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.



PREDIO SMN-1-147

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 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 VIVIENDA TRADICIONAL AV-TIPO 2 se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO NEIVA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016799036	Jhon Jairo Muñoz	Neiva	Anda Lucia	Calle 16 Sur No. 8 A	\$ 155.000.000	160	0
2	3103011911	Adriana Suarez	Neiva	Timanco	Calle 20 A Sur No 22 31	\$ 150.000.000	85	79
3	608-8630404	Inmobiliaria Felix Trujillo Falla	Neiva	Altico	Carrera 14 No. 3A-25	\$ 850.000.000	350	435
4	3103428857	Kevin	Neiva	Altico	Calle 3 B No. 15 04	\$ 250.000.000	140	140
5	3103428857	Kevin	Neiva	Altico	Carrera 15 No 3 B 46	\$ 450.000.000	401,17	268

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles



$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

% AU Porcentaje área útil.
Vtu Valor del terreno urbanizado
g Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu Costos de urbanismo.
(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado \$797.000 por metro cuadrado, el cual corresponde con el valor promedio de las ofertas encontradas, dadas las características del predio objeto de avalúo.

EJERCICIO PARA LOTEOS		
$V.T.B = \%O \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$	%O Porcentaje de Ocupación	70%
	VTU Valor de terreno Urbanizado	\$797.000
	CU Costo de Urbanismo	\$100.000
	g Ganancia por Urbanizar	25%
V.T.B Valor de Terreno en Bruto		\$376.320
V.T.B Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$376.000

17

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote esquinero en unidad de cerramiento de 160 m², con un área construible 108 m², cuenta con parqueo en bahía, ubicado en el sector Anda Lucía.

Oferta 2: Casa en el barrio Timanco, tiene un área de terreno de 85 m² y construida de 79 m², consta de 3 habitaciones y 2 baños, un garaje y cuenta con todos los servicios públicos.

Oferta 3: Área de terreno 350 m², construida 435 m², una casa medianera cuenta con 6 habitaciones, 5 baños, garaje interno para 3 parqueaderos independientes, además tiene un tanque de agua de 7.000 litros.

Oferta 4: Área de terreno y de construcción 140 m², cuenta con 2 habitaciones, 1 baño, un garaje y un patio, además tiene una tienda en funcionamiento y presenta todos los servicios.



PREDIO SMN-1-147

Oferta 5: Área de 401.17, construida 268 m, consta de 3 habitaciones, 2 baños, 2 garajes y 2 patios, cuenta con todos los servicios.

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 servidumbre 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 204.

18

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcciones Principales

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$3.572.268,70	\$390.616,87	\$3.181.651,83	\$ 3.181.700

Anexos Constructivos



PREDIO SMN-1-147

Lanceolada de 2 años	1,00	und	\$6.000
Lechero (DAP=0,20 M, H=4,00M)	1,00	und	\$12.500
Palma Areca De 3 años	3,00	und	\$16.850
Plátano de 2 años	18,00	und	\$16.231
Samán (DAP=0,10 M, H=2,70M)	2,00	und	\$1.636
Samán (DAP=0,20 M, H=3,80M)	2,00	und	\$9.208
Samán (DAP=0,30 M, H=4,80M)	5,00	und	\$26.169
Samán (DAP=0,40 M, H=5,70M)	2,00	und	\$55.247

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal.

NOTA:

- La especie "Plátano" se adopta el nombre común de "Plátano monocultivo".
- La especie "Lanceolada" se adopta el nombre de "Flor ornamental".



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Neiva – Campoalegre se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico, 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.
- 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.

21



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$508.837.928,00).

Bogotá, D.C., 05 de octubre de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

15. DOCUMENTOS ANEXOS

**15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
ENTORNO**



ENTORNO

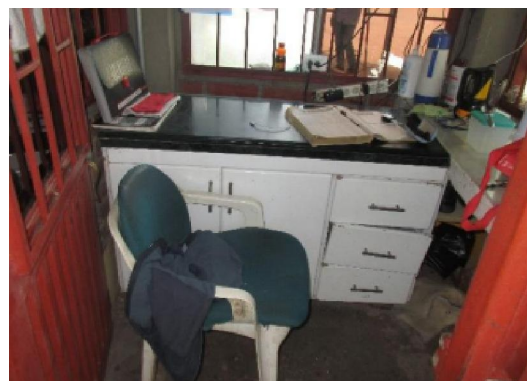


CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 EXTERIOR



C1 INTERIOR



24

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

M3



M4



M5



M6



M7



M8



25

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

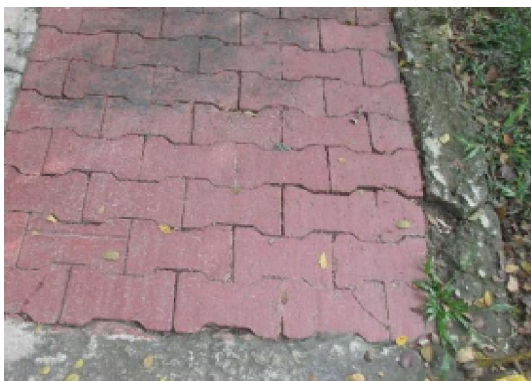
M9



M10



M11



M12 Y M13



M14



M15





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

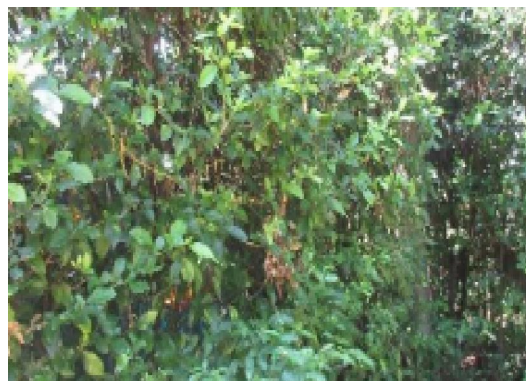


PREDIO SMN-1-147

M16



M17



M18



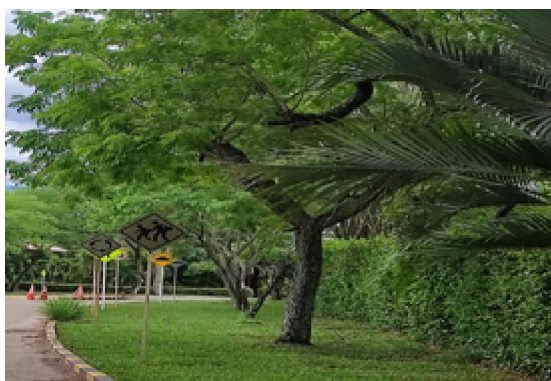
M19



27

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE



ESPECIE



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

ESPECIE



ESPECIE





15.2 CERTIFICADO USO DEL SUELO

 MUNICIPIO DE NEIVA NIT. 891180009-5	OFICIO	FOR-GDC-01	 Primero Neiva mpp
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

D.A.P – D.O.T **3 0 0**

Neiva, **01 MAR 2022**

Señora
JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA
 Representante legal
 Concesionaria Ruta al Sur s.a.s
 e-mail: julian.alzate@rutaalsur.co
 Ciudad

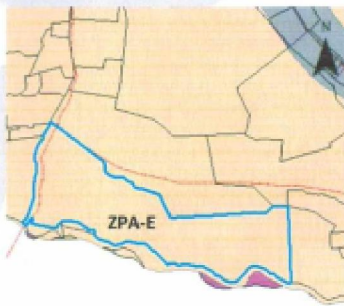
Asunto: Respuesta a oficio solicitud de concepto de uso de suelo del 27 de septiembre el 2021, Rad Int. DAP 5821 del 29 de septiembre del 2021.

Me permito dar respuesta a la solicitud de la referencia, relacionada con el concepto del uso del suelo establecido según **Acuerdo No. 026 de 2009**, que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neiva, para los predios objeto de su consulta.

Los citados predios han sido consultados en el Sistema de Información Geográfico – SIG, de acuerdo a la actualización catastral suministrada por el IGAC con vigencia 2013, los cuales se encuentran en las siguientes categorías:

CONCEPTO DE USO DE SUELO PREDIOS RURALES

PREDIO No. 1

Cédula Catastral:	410010002000000110098000000000
Dirección	TRAPICHITO VIEJO
Localización	Vereda Caguan - Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

Carrera 5 No. 9 – 74/Tel.: (+57) 0 8714472 - 8664450/Neiva – Huila/C.P. 410010/e-mail:

notificaciones@alcaldianeiva.gov.co o www.alcaldianeiva.gov.co

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

	OFICIO	FOR-GDC-01	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

PREDIO No. 2

Cédula Catastral:	410010002000000110096000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 4
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

PREDIO No. 3

Cédula Catastral:	410010002000000111043000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 2
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

Camera 5 No. 9 – 74/Tel: (+57)6 8714472 - 8664450Neiva – Huila/C.P. 410010/e-mail:
notificaciones@alcaldiaineiva.gov.co / www.alcaldiaineiva.gov.co
La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link www.alcaldiaineiva.gov.co. La copia o impresión digitalizada
publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
“CORFELONJAS”**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

	OFICIO	FOR-GDC-01	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

PREDIO No. 4

Cédula Catastral:	410010002000000111042000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 1
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E - ZOU
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

PREDIO No. 5

Cédula Catastral:	410010002000000111044000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 3
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E - ZOU
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

Carrera 5 No. 9 - 74/Tel.: (+57)5 8714472 - 8664450/Neiva - Huila/C.P. 410010/e-mail:
notificaciones@alcaldianeiva.gov.co www.alcaldianeiva.gov.co
La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

	OFICIO	FOR-GDC-01	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

PREDIO No. 6

Cédula Catastral:	410010002000000111044000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 3
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E - ZOU
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

32

Según lo establecido en el plano **D – 16 denominado Zonificación Ambiental**, al predio en mención le corresponde las siguientes categorías:

ZPA-E (Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente). Están referidas a los terrenos de topografía plana de la cuenca, en pendientes entre 0 a 3% y un máximo de 7%, con suelos edafológicamente adecuados para su utilización en producción y productividad agropecuaria mediante la debida planificación y empleo de tecnologías limpias que reduzcan los riesgos de alteración de la calidad de variables medioambientales por el aprovechamiento intensivo de los recursos naturales. Por su posición geográfica y condicionamientos de los suelos y del clima son áreas que necesariamente requieren de adecuación bajo prácticas de riego y drenaje, acompañadas de acciones ambientales en cuanto a optimización en la utilización del agua, manejo de suelos y empleo de agroquímicos.

Una seria limitante de esta zona tiene que ver con la sincronía de la producción inmersa en un proceso de producción planificada que responda a requerimientos locales, regionales y nacionales; que evite bajas de precios, excesos de producción no económicamente comercializables; esto en gran parte debido a la falta de grupos cooperativos o asociaciones de agricultores y/o productores que participen en la determinación de políticas, e instituciones que regulan precios del mercado regional, nacional e internacional.

En razón de su función o aptitud esencialmente agropecuaria, en estas zonas se deberán controlar y restringir los desarrollos urbanos y viales que constituyan incompatibilidad o conflicto en relación con el uso principal, lo cual demanda de los estudios de impacto ambiental respectivo.

Carrera 5 No. 9 – 74/Tel.: (+57) 86714472 – 8664450/Neiva – Huila/C.P. 410010/e-mail:
notificaciones@alcaldianelva.gov.co / www.alcaldianelva.gov.co
 La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link www.alcaldianelva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-147

 MUNICIPIO DE NEIVA AIT. 0510005-1 D. A. P. CALI	OFICIO	FOR-GDC-01	 Primero Neiva mpp
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

010106000000073005000	200-182794	CALLE 42 SUR N. 4 - 169	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000980005200	200-208664	CARRERA 5 N.38 - 50 SUR GIMNASIO LA FRAGUA	VIVIENDA TRADICIONAL AV - TIPO 2	PNO 45 /C6
010106000000073042000	200-217572	CARRERA 5 N. 38 - 279 SUR	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000980005000	200-185856	CARRERA 5 ENTRE CALLE 36 SUR VIA	VIVIENDA TRADICIONAL AV - TIPO 2	PNO 44 /C6
0101060000007650001000	200-249526	CARRERA 5 N. 36 - 30 SUR	VIVIENDA TRADICIONAL AV - TIPO 2	PNO 44 /C6
010106000000073065000	200-243230	CARRERA 5 N. 38 - 61 SUR	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000070011000	200-243226	CARRERA 5 N. 38 - 81 SUR	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000073041000	200-217573	CALLE 38 SUR N. 3 - 239 Lo 3 FRANJA URBANA	COMERCIO REGIONAL GRUPO 3	PNO 42B /C6
010106009900020000000	200-239019	CARRERA 5 N. 36 - 20 SUR	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y FISICO	PNO 30 /C6

Cordialmente,

ELIO ANDRÉS CORDERO POLANIA
 Director de Ordenamiento Territorial

Proyectó: Sergio Hernán Muñoz Calderón
 Ingeniero Constructor

34

Carrera 5 No. 9 - 74 / Tel.: (+57) 8 8714472 - 8664450 Neiva - Huila / C.P. 410010 / e-mail:
notificaciones@alcaldianeiva.gov.co / www.alcaldianeiva.gov.co

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SU www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
 DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
 "CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



15.6 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.
- De acuerdo a los documentos aportados por el Beneficiario de conformidad con las Resoluciones 898 del 2014 y 1044 del 2014, el valor de lucro cesante es \$0, toda vez que la actividad económica desarrollada en el inmueble no se encuentra afectada por el proyecto.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 468.482	Traslado Valla publicitaria
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 2.415.265	Traslado servicio público de gas Natural, Acueducto y Energía
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	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 2.883.747	

38

Bogotá, D.C., 05 de octubre de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
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-1-147**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 05 de octubre de 2022, 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.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

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-1-147	\$ 508.837.928	\$ \$ 2.883.747	\$511.721.675

39

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 NEIVA Sector urbano, 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-1-147

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304

40

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

 MUNICIPIO DE NEIVA NIT. 891180009-1	OFICIO	FOR-GDC-01	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

D.A.P – D.O.T 3 0 0
 Neiva, 01 MAR 2022

Señora
JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA
 Representante legal
 Concesionaria Ruta al Sur s.a.s
 e-mail: julian.alzate@rutaalsur.co
 Ciudad

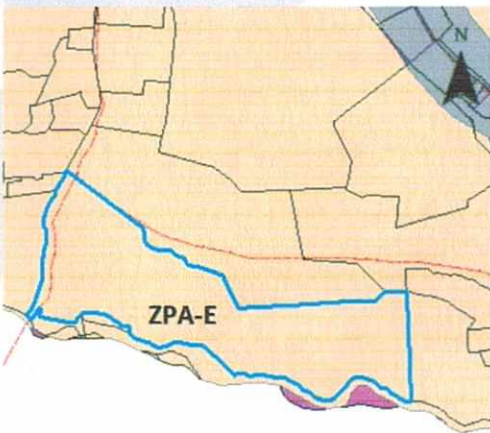
Asunto: Respuesta a oficio solicitud de concepto de uso de suelo del 27 de septiembre el 2021, Rad Int. **DAP 5821** del 29 de septiembre del 2021.

Me permito dar respuesta a la solicitud de la referencia, relacionada con el concepto del uso del suelo establecido según **Acuerdo No. 026 de 2009**, que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neiva, para los predios objeto de su consulta.

Los citados predios han sido consultados en el Sistema de Información Geográfico – SIG, de acuerdo a la actualización catastral suministrada por el IGAC con vigencia 2013, los cuales se encuentran en las siguientes categorías:

CONCEPTO DE USO DE SUELO PREDIOS RURALES

PREDIO No. 1

Cédula Catastral:	41001000200000001100980000000000
Dirección	TRAPICHITO VIEJO
Localización	Vereda Caguan - Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	



OFICIO

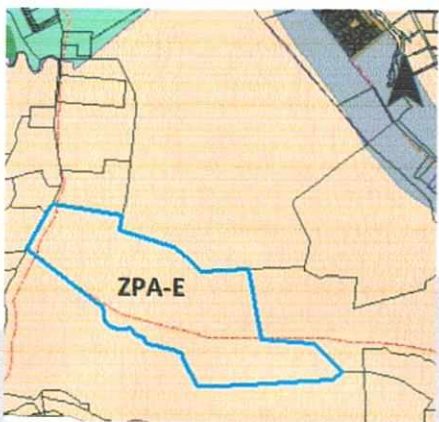
FOR-GDC-01

Versión: 01

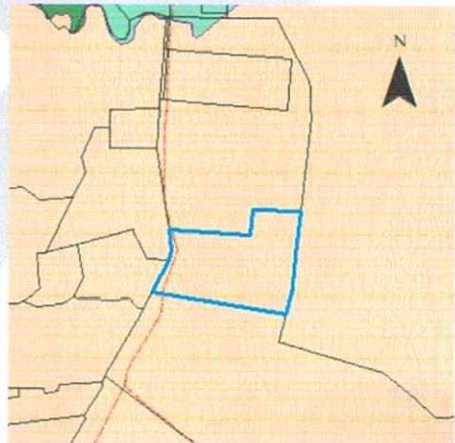
Vigente desde:
Marzo 19 del 2021



PREDIO No. 2

Cédula Catastral:	410010002000000110096000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 4
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

PREDIO No. 3

Cédula Catastral:	410010002000000111043000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 2
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

Carrera 5 No. 9 – 74/Tel.: (+57)8 8714472 - 8664450Neiva – Huila/C.P. 410010/e-mail:

notificaciones@alcaldianeiva.gov.co/www.alcaldianeiva.gov.co

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva



OFICIO	FOR-GDC-01
	Versión: 01
	Vigente desde: Marzo 19 del 2021



PREDIO No. 4

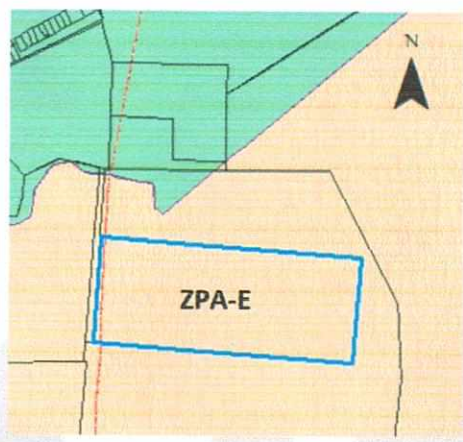
Cédula Catastral:	410010002000000111042000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 1
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E - ZOU
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

PREDIO No. 5

Cédula Catastral:	410010002000000111044000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 3
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E - ZOU
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

	OFICIO	FOR-GDC-01	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

PREDIO No. 6

Cédula Catastral:	410010002000000111044000000000
Dirección	TRAPICHITO NUEVO 3
Localización	Vereda Caguan- Corregimiento Caguan.
Uso de Suelo Plano D-16	ZPA -E - ZOU
Plano CG-01	Rural
Representación Gráfica	

Según lo establecido en el plano **D – 16 denominado Zonificación Ambiental**, al predio en mención le corresponde las siguientes categorías:

ZPA-E (Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente). Están referidas a los terrenos de topografía plana de la cuenca, en pendientes entre 0 a 3% y un máximo de 7%, con suelos edafológicamente adecuados para su utilización en producción y productividad agropecuaria mediante la debida planificación y empleo de tecnologías limpias que reduzcan los riesgos de alteración de la calidad de variables medioambientales por el aprovechamiento intensivo de los recursos naturales. Por su posición geográfica y condicionamientos de los suelos y del clima son áreas que necesariamente requieren de adecuación bajo prácticas de riego y drenaje, acompañadas de acciones ambientales en cuanto a optimización en la utilización del agua, manejo de suelos y empleo de agroquímicos.

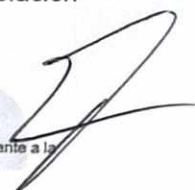
Una seria limitante de esta zona tiene que ver con la sincronía de la producción inmersa en un proceso de producción planificada que responda a requerimientos locales, regionales y nacionales; que evite bajas de precios, excesos de producción no económicamente comercializables; esto en gran parte debido a la falta de grupos cooperativos o asociaciones de agricultores y/o productores que participen en la determinación de políticas, e instituciones que regulan precios del mercado regional, nacional e internacional.

En razón de su función o aptitud esencialmente agropecuaria, en estas zonas se deberán controlar y restringir los desarrollos urbanos y viales que constituyan incompatibilidad o conflicto en relación con el uso principal, lo cual demanda de los estudios de impacto ambiental respectivo.

Carrera 5 No. 9 – 74/Tel.: (+57)8 8714472 - 8664450 Neiva – Huila/C.P. 410010/e-mail:

notificaciones@alcaldianeiva.gov.co/www.alcaldianeiva.gov.co

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva





OFICIO

FOR-GDC-01

Versión: 01

Vigente desde:
Marzo 19 del 2021



Igualmente deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones de manejo:

- En lo posible estas áreas no deben superar los porcentajes de pendiente indicados en procura de evitar procesos de escorrentía superficial que amenacen la desestabilización de la capa arable del suelo.
- Evitar al máximo el uso irracional y desmedido de agroquímicos, en su defecto propender por un proceso permanente de protección natural de cultivos.
- Evitar el uso desmedido del riego, es decir programar en número y tiempo las horas o periodos de riego en función de las condiciones climáticas, evitar excesos y desperdicios de agua que eventualmente conducen a pérdidas por evaporación, escorrentía, lixiviación y en el peor de los casos conllevan a fenómenos de salinización.
- Hacer efectivo un manejo integrado de los sistemas de producción, en donde prevalezca un proceso permanente de protección natural de cultivos que incluya, labranza mínima - bajos niveles de laboreo, rotación de cultivos, incorporación de residuos de cosecha y de materias orgánicas, abonos verdes, aporte de especies fijadoras de nitrógeno al suelo, manejo integrado de plagas y control biológico.

ZOU (Zona de Ordenamiento Urbano): Comprende las unidades o espacios tanto urbanos como suburbanos, específicos de influencia de las Ceibas en la ciudad de Neiva, donde la Administración Local debe estudiar y ejecutar el Plan de Ordenamiento Territorial y el control del crecimiento urbano, así como sus impactos ambientales, con afectación de la calidad de vida de los habitantes. En este sector urbano de la Cuenca, se presenta un aporte considerable de aguas residuales, asentamientos e invasión de la ronda hídrica en el perímetro urbano Las Ceibas, el cual atraviesa por barrios y asentamientos como: Tenerife, Bajo Tenerife, José Eustasio Rivera, Cámbulos, Álvaro Sánchez Silva, Plazas Alcid, Aeropuerto, Las Delicias y Rodrigo Lara entre otros, cuyos habitantes se encuentran amenazados por inundación. Por la estructura y función que cumplen, constituyen espacios donde fundamentalmente se debe garantizar el desarrollo sostenible de la población que los habita en plena convivencia y armonía con la naturaleza. Existen en el área fuentes hídricas donde se está haciendo intervención de sus propios cauces como es el caso del Río Fortalecillas.

Usos del suelo para las zonas de ordenamiento urbano:

USO PRINCIPAL: Garantizar el desarrollo sostenible de la población que los habita en plena convivencia y armonía con la naturaleza.

USO COMPATIBLE: Espacios libres para parques y áreas verdes que incluyan rondas hídricas acorde con necesidades y requerimientos recreativos colectivos.

USO CONDICIONADO: Industria de transformación y manufacturera, rellenos sanitarios.

USO PROHIBIDO: Botaderos de basura a cielo abierto

CONCEPTO DE USO DE SUELO PREDIOS URBANOS

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	USO DE SUELO	FICHA NORMATIVA
010106000000073045000	200-217570	CARRERA 5 N. 44 - 79 SUR	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIVIENDA TRADICIONAL AV – TIPO 4.	PNO 46B /C6

Carrera 5 No. 9 – 74/Tel.: (+57)8 8714472 - 8664450Neiva – Huila/C.P. 410010/e-mail:

notificaciones@alcaldianeiva.gov.co/www.alcaldianeiva.gov.co

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

ALCALDIA DE NEIVA



MUNICIPIO DE NEIVA
NIT. 891180009-1

OFICIO

FOR-GDC-01

Versión: 01

Vigente desde:
Marzo 19 del 2021



010106000000073005000	200-182794	CALLE 42 SUR N. 4 - 169	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000980005200	200-208664	CARRERA 5 N.38 - 50 SUR GIMNASIO LA FRAGUA	VIVIENDA TRADICIONAL AV - TIPO 2	PNO 45 /C6
010106000000073042000	200-217572	CARRERA 5 N. 38 - 279 SUR	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000980005000	200-185856	CARRERA 5 ENTRE CALLE 36 SUR VIA	VIVIENDA TRADICIONAL AV - TIPO 2	PNO 44 /C6
010106000007650001000	200-249526	CARRERA 5 N. 36 - 30 SUR	VIVIENDA TRADICIONAL AV - TIPO 2	PNO 44/C6
010106000000073065000	200-243230	CARRERA 5 N. 38 - 61 SUR	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000070011000	200-243226	CARRERA 5 N. 38 - 61 SUR	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	PNO 43 /C6
010106000000073041000	200-217573	CALLE 38 SUR N. 3 -239 Lo 3 FRANJA URBANA	COMERCIO REGIONAL GRUPO 3	PNO 42B /C6
010106009900020000000	200-239019	CARRERA 5 N. 36 - 20 SUR	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y FISICO	PNO 30 /C6

Cordialmente,

ELIO ANDRES CORDERO POLANIA
Director de Ordenamiento Territorial

Proyectó: Sergio Hernan Moreno Calderon
Ingeniero Civil

Capítulo quinto

Disposiciones finales

Artículo 27°.- Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social, par adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28°.- Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29°.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente Decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30°.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en el artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente Decreto.

Artículo 31°.- Derogado por el art. 7, Decreto Nacional 1788 de 2004. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, el primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo.- Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

Artículo 32°.- La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 33°.- El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 24 de julio de 1998

El Presidente de la República, ERNESTO SAMPER PIZANO, El Ministro de Hacienda y Crédito Público, ANTONIO JOSÉ URDINOLA URIBE, El Ministro de Desarrollo Económico, CARLOS JULIO GAITÁN GONZÁLEZ.

NOTA: El presente Decreto aparece publicado en el Diario Oficial 43.349

LEY No. _____

"POR EL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS Y DISPOSICIONES PARA LOS
PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SE
CONCEDEN FACULTADES EXTRAORDINARIAS"

REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

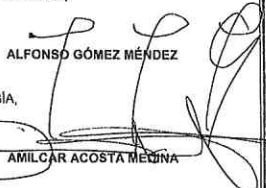
Dada en Bogotá, D.C., a los



EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

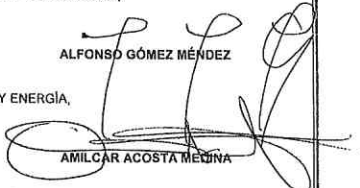
Mauricio Cárdenas
MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,



ALFONSO GÓMEZ MÉNDEZ

EL MINISTRO DE MINAS Y ENERGÍA,



AMILCAR ACOSTA MEDINA

LA MINISTRA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE,



LUZ HELENA SARMIENTO VILLAMIZAR

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,



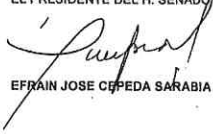
CECILIA ALVAREZ-CORREA GLEN

Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las responsabilidades fiscales, disciplinarias o penales a que haya lugar.

Artículo 21. Vigencia. Esta ley rige a partir de su promulgación, los procesos y procedimientos que se encuentren en curso se surtirán de acuerdo con las normas con las cuales se iniciaron.

Parágrafo Transitorio. El artículo 4° de la presente Ley regirá una vez el Gobierno Nacional expida la correspondiente reglamentación, en un plazo de seis (6) meses.

EL PRESIDENTE DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA


EFRAÍN JOSE CEPEDA SARABIA

EL SECRETARIO GENERAL DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA


GREGORIO ELJACH PACHECO

EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES


RODRIGO LARA RESTREPO

EL SECRETARIO GENERAL DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES


JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

LEY No. 1882

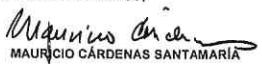
POR LA CUAL SE ADICIONAN, MODIFICAN Y DICTAN DISPOSICIONES ORIENTADAS A FORTALECER LA CONTRATACIÓN PÚBLICA EN COLOMBIA, LA LEY DE INFRAESTRUCTURA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

PUBLIQUESE Y CÚPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los  15 ENE 2018

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,


MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE TRANSPORTE,


GERMÁN CARDONA GUTIÉRREZ

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN,


LUIS FERNANDO MEJÍA ALZATE