

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

Publicación de la notificación por AVISO de Oferta Formal de Compra **PRE-RS-000091** de fecha treinta y uno (31) de mayo de 2022, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **LOTE. EL CAUCHO**, vereda **PIRAVANTE**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-132-00-00-00-0036-0041-0- 00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-243452** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio: SMN-1-031**, dirigida a los **Herederos determinados e indeterminados del causante RODRIGO MEDINA DEL CAMPO, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 80.354.852**, y se fija por el término de cinco (05) días en la cartelera oficial de la Concesionaria Ruta al Sur S.A.S. a las 08:00 am, el día 14 de abril de 2023.

Firma

Cargo: Director predial

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Publicación de la notificación por AVISO de Oferta Formal de Compra **PRE-RS-000091** de fecha treinta y uno (31) de mayo de 2022, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **LOTE. EL CAUCHO**, vereda **PIRAVANTE**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-132-00-00-00-0036-0041-0- 00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-243452** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio: SMN-1-031**, dirigida a los **Herederos determinados e indeterminados del causante RODRIGO MEDINA DEL CAMPO, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 80.354.852**, y se desfija en la cartelera oficial de la Concesionaria Ruta al Sur S.A.S. a las 06:00 pm, el día 20 de abril de 2023 conforme lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Firma

Cargo: Director predial

PRE-RS-001633

Bogotá D.C., 13 de abril de 2023.

Señores(as):

Herederos determinados e indeterminados del causante RODRIGO MEDINA DEL CAMPO, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 80.354.852.

Dirección: **LOTE. EL CAUCHO**

Vereda: **PIRAVANTE**

Municipio: **CAMPOALEGRE**

Abscisa Inicial: **K 19+832,57**

Abscisa Final: **K 20+035,77**

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. **PRE-RS-000091** de fecha treinta y uno (31) de mayo de 2022, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **LOTE. EL CAUCHO**, vereda **PIRAVANTE**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-132-00-00-00-00-0036-0041-0- 00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-243452** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Pedio: SMN-1-031.**

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

HACE SABER:

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, con oficio No. **PRE-RS-000091** de fecha 31 de mayo de 2022, emitió la oferta mencionada para la adquisición de un área de terreno de **OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES COMA NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (8.153,91 m²)**, para el proyecto vial **SANTANA- MOCOIA - NEIVA**, de la **Unidad Funcional uno (1)**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 1 de 7

PRE-RS-001633

PRE-RS-000091

Bogotá D.C., 31 de mayo de 2022.

Señores(as):
Herederos determinados e indeterminados del causante RODRIGO MEDINA DEL CAMPO, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 80.354.852.
Dirección: **LOTE. EL CAUCHO**
Vereda: **PIRAVANTE**
Municipio: **CAMPOALEGRE**
Abscisa Inicial: **K 19+832,57**
Abscisa Final: **K 20+035,77**

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 **LOTE. EL CAUCHO**, vereda **PIRAVANTE**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-132-00-00-00-0036-0041-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-243452** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. Predio: **SMN-1-031**.

Cordial saludo,

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-1-031** de fecha 15 de diciembre de 2021, con un

Cra. 7 No. 116-50 oficina 3-130, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 1 de 4



AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 2 de 7



PRE-RS-001633

PRE-RS-000091

área de terreno requerida de OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES COMA NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (8.153,91 m²), delimitada entre las abscisas K 19 +832,57 y K 20+035,77, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	39,13	AMPARO GUTIERREZ GUTIERREZ Y OTRO (PTO 1-3)
Sur	40,68	ALBERTO MEDINA Y OTRA (PTO 4-10)
Oriente	202,96	BERTHA CECILIA DEL CAMPO Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (PTO 3-4)
Occidente	203,92	VIA CAMPOALEGRE - NEIVA (PTO 10-1)

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

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,815391	\$ 254.113.000	\$ 207.201.453
TOTAL TERRENO				\$ 207.201.453
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	203,92	\$ 6.000	\$ 1.223.520
M2	m	39,13	\$ 8.300	\$ 324.779
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.548.299
CULTIVOS Y ESPECIES				
E1: Yarumo (DAP=0,50M, H=3,50M)	un	1,00	\$ 41.073	\$ 41.073
E2: Igua (DAP=0,44M, H=5,00M)	un	1,00	\$ 387.550	\$ 387.550
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 428.623
TOTAL AVALÚO				\$ 209.178.375

Por lo tanto, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 22 de abril de 2022, es por la suma de **DOSCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$209.178.375,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas y cultivos plantados en el área de terreno objeto de oferta.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta (n) con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez **(10) días hábiles** siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren

Cra. 7 No. 116-50 oficina 3-130, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 2 de 4



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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 3 de 7

PRE-RS-001633

PRE-RS-000091

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 2° del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

 7 No. 116-50 oficina 3-138, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 3 de 4



AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 4 de 7

PRE-RS-001633



PRE-RS-000091

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, pastor.ortega@rutaalsur.co, sergio.daza@rutaalsur.co, número celular 3102565131.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 15 de diciembre de 2021, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 22 de abril de 2022, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JUAN CARLOS
MARIA
CASTANEDA
JUAN CARLOS
MARIA CASTANEDA
Date: 2022.05.31
11:43:39 -05'00'
JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA
Represente Legal
CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

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

Proyecto: POC - Abogado Predial.
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV
Aprobó: JCMC - Gerente General

Cra 7 No. 116-50 oficina 3-130, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 4 de 4



AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Contacto: atencion@rutaalsur.co
Página 5 de 7



PRE-RS-001633

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

Que mediante Oficio de Citación No. PRE-RS-000092 de fecha 31 de mayo de 2022, remitido por la empresa de correos INTER RAPIDÍSIMO S.A., Guía/Factura de venta No. 700096696495 el día 04 de abril de 2023, se solicitó a **Herederos determinados e indeterminados del causante RODRIGO MEDINA DEL CAMPO, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 80.354.852**, comparecer para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra, indicándole las condiciones de modo, tiempo y lugar. El resultado del envío citado fue: “NO RESIDE/INMUEBLE DESHABITADO”, y además fue fijada por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI <https://www.an.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la Concesionaria <https://rutaalsur.co/notificaciones/>, y cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Av. Carrera 15 No. 26-12 Sur, Oficina 601, barrio Canaima, Neiva - Huila, fijada desde el 05 de abril de 2023 y desfijado el 13 de abril de 2023, no obstante, a la fecha no se han presentado en la oficina de la concesionaria o apoderado para la notificación del oficio No. PRE-RS-000091 de fecha 31 de mayo 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**.

Considerando que la única información con que se cuenta es la dirección del inmueble requerido, que corresponde al predio denominado **LOTE. EL CAUCHO**, vereda **PIRAVANTE**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, se remitirá oficio de Notificación por Aviso al predio, se publicará la Notificación por Aviso por el término de cinco (05) días en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI: <https://www.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-000091 de fecha 31 de mayo de 2022, copia de la Ficha Predial de fecha 15 de diciembre de

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

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 6 de 7

PRE-RS-001633

2021, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 22 de abril de 2022, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

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

FIJADO EL 14 DE ABRIL DE 2023 A LAS 8:00 A.M.

DESEFIJADO EL 20 DE ABRIL DE 2023 A LAS 6:00 P.M.

Atentamente,

JUAN CARLOS MARIA CASTANEDA
Digitally signed by
JUAN CARLOS
MARIA CASTANEDA
Date: 2023.04.13
19:47:28 -05'00'

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

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

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

PRE-RS-000091

Bogotá D.C., 31 de mayo de 2022.

Señores(as):

Herederos determinados e indeterminados del causante RODRIGO MEDINA DEL CAMPO, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 80.354.852.

Dirección: **LOTE. EL CAUCHO**

Vereda: **PIRAVANTE**

Municipio: **CAMPOALEGRE**

Abscisa Inicial: **K 19+832,57**

Abscisa Final: **K 20+035,77**

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

ASUNTO: Oferta Formal de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **LOTE. EL CAUCHO**, vereda **PIRAVANTE**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-132-00-00-00-0036-0041-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-243452** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Pedio: SMN-1-031.**

Cordial saludo,

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-1-031** de fecha 15 de diciembre de 2021, con un

PRE-RS-000091

área de terreno requerida de **OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES COMA NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (8.153,91 m²)**, delimitada entre las abscisas **K 19 +832,57** y **K 20+035,77**, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	39,13	AMPARO GUTIERREZ GUTIÉRREZ Y OTRO (PTO 1-3)
Sur	40,68	ALBERTO MEDINA Y OTRA (PTO 4-10)
Oriente	202,96	BERTHA CECILIA DEL CAMPO Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (PTO 3-4)
Occidente	203,92	VÍA CAMPOALEGRE - NEIVA (PTO 10-1)

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

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,815391	\$ 254.113.000	\$ 207.201.453
TOTAL TERRENO				\$ 207.201.453
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	203,92	\$ 6.000	\$ 1.223.520
M2	m	39,13	\$ 8.300	\$ 324.779
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.548.299
CULTIVOS Y ESPECIES				
E1: Yarumo (DAP=0,50M,H=3,50M)	un	1,00	\$ 41.073	\$ 41.073
E2: Igua (DAP=0,44M,H=5,00M)	un	1,00	\$ 387.550	\$ 387.550
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 428.623
TOTAL AVALÚO				\$ 209.178.375

Por lo tanto, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 22 de abril de 2022, es por la suma de **DOSCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$209.178.375,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas y cultivos plantados en el área de terreno objeto de oferta.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta (n) con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez **(10) días hábiles** siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren

Cra. 7 No. 116-50 oficina 3-130, Bogotá D.C.

Contacto: atencion@rutaalsur.co

Página 2 de 4

PRE-RS-000091

derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

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

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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

PRE-RS-000091

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 , pastor.ortega@rutaalsur.co , sergio.daza@rutaalsur.co, número celular 3102565131.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 15 de diciembre de 2021, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 22 de abril de 2022, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JUAN CARLOS
MARIA
CASTANEDA
Digitally signed by
JUAN CARLOS
MARIA CASTANEDA
Date: 2022.05.31
11:43:39 -05'00'

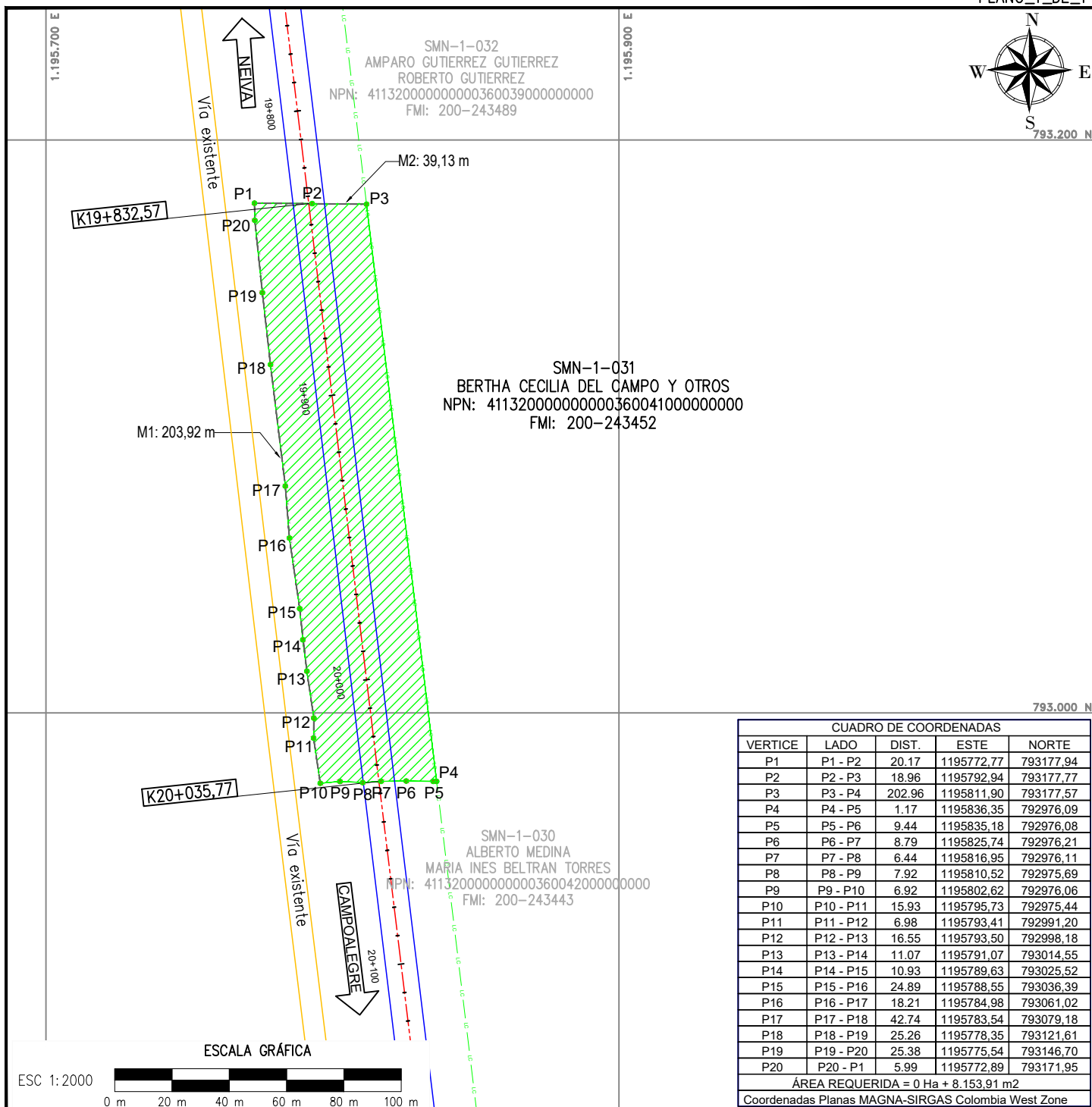
JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA
Represente Legal
CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

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

Proyectó: POC - Abogado Predial.
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV
Aprobó: JCMC - Gerente General

[illegible]





GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR	PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL	REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR NMS	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA ——— EJE VIA PROYECTADA - - - - - LINEA DE COMPRA ——— CERCAS ——— BORDE VIA EXISTENTE ——— LINDERO ——— CHAFLANES CORTE ——— CHAFLANES RELLENO ——— FUENTES HIDRICAS ———	
		APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR NMS	M.P.:			AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE PUNTO BOSQUE CULTIVO
 Agencia Nacional de Infraestructura		 MINTRANSPORTE				
DISEÑO Y CALCULO:		 Concesionaria Ruta al Sur		PROPIETARIO: BERTHA CECILIA DEL CAMPO Y OTROS		
CUADRO DE ÁREAS (m ²)		FECHA ELAB.: 15/DIC/2021		TRAMO: NEIVA - CAMPOALEGRE		
A. TOTAL: 7 Ha+1.113,00 m ²	A. REQUERIDA: 0 Ha + 8.153,91 m ²	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 0,00 m ²	A. SOBRANTE: 6 Ha + 2.959,09 m ²		
ESCALA: 1:2000						
				MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAMPOALEGRE / HUILA		
				No. CATASTRAL: 411320000000000360041000000000		
				FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: SMN-1-031 SMN-1-031		



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO SMN-1-031

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	EL CAUCHO LOTE 7A
VEREDA:	PIRAVANTE
MUNICIPIO:	CAMPOALEGRE
DEPARTAMENTO:	HUILA
SOLICITANTE:	CONSESIONARIA RUTA AL SUR

BOGOTÁ D.C., ABRIL 22 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. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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



- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios Residuales
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



PREDIO SMN-1-031

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Ruta al Sur.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Huila.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Campoalegre.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Piravante.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Caucho Lote 7A.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K019+832,57 l y abscisa final K020+035,77 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, infraestructura y asuntos sociales del municipio de Campoalegre - Huila el uso por norma del predio es ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA MODERADA.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	41-132-00-00-00-00-0036-0041-0-00-00-0000
Área de terreno	7 Ha 1.113,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² del área requerida del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$43.378.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 31 de enero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de abril de 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO SMN-1-031.
- Estudio de Títulos del PREDIO SMN-1-031.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO SMN-1-031.
- Consulta catastral IGAC



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

BERTHA CECILIA DEL CAMPO	C.C. 26.465.732.	50%
GLORIA CECILIA MEDINA DEL CAMPO	C.C. 36.089.319	6.25%
MARÍA DEL CARMEN MEDINA DEL CAMPO	C.C. 36.088.264	6.25%
ROCIO MEDINA DEL CAMPO	C.C. 52.422.226	6.25%
CARLOS ALBERTO MEDINA DEL CAMPO	C.C. 3.209.867	6.25%
HERNAN MEDINA DEL CAMPO	C.C. 80.354.352	6.25%
JIMENO MEDINA DEL CAMPO	C.C. 3.209.619	6.25%
JOSE ALFREDO MEDINA DEL CAMPO	C.C. 83.089.710	6.25%
RODRIGO MEDINA DEL CAMPO	C.C. 80.354.852	6.25%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- La titular inscrita señora BERTHA CECILIA DEL CAMPO, adquirió el 50% derecho real de dominio en común y proindiviso junto con las señoras GLORIA CECILIA MEDINA DEL CAMPO, MARÍA DEL CARMEN MEDINA DEL CAMPO, ROCIO MEDINA DEL CAMPO, y los señores CARLOS ALBERTO MEDINA DEL CAMPO, HERNAN MEDINA DEL CAMPO, JIMENO MEDINA DEL CAMPO, JOSE ALFREDO MEDINA DEL CAMPO y RODRIGO MEDINA DEL CAMPO, quienes adquirieron el 6.25% para cada uno, del derecho real de dominio en común y proindiviso a través de adjudicación liquidación de la comunidad, mediante sentencia del 4 de diciembre de 2014 proferida por Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva – Huila, posteriormente aclarada mediante auto del 16 de junio de 2015 también del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva - Huila, respecto del proceso Divisorio, acto actos debidamente inscritos en anotaciones números 05 y 06, respectivamente, del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-243452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

5

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 200-243452.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-243452, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio:

- Servidumbre de tránsito pasiva a MUNICIPIO DE CAMPOALEGRE, constituida a través de la Escritura Pública No. 239 del 22 de febrero de 1979 de la Notaría 2 de Neiva, debidamente inscrita en la anotación No. 01 del folio objeto de estudio.
- Servidumbre de acueducto activa a AGROPECUARIA FERRO TRIANA & CIA. SUCESORES DE EUGENIO FERRO FALLA-AGROFERRO& CIA., constituida a través de la Escritura Pública No. 1427 del 10 de agosto de



PREDIO SMN-1-031

1979 de la Notaría 1 de Neiva, debidamente inscrita en la anotación No. 02 del folio objeto de estudio.

- Servidumbre de energía eléctrica a AGROPECUARIA FERRO TRIANA & CIA. SUCESORES DE EUGENIO FERRO FALLA-AGROFERRO& CIA., constituida a través de la Escritura Pública No. 1427 del 10 de agosto de 1979 de la Notaría 1 de Neiva, debidamente inscrita en la anotación No. 03 del folio objeto de estudio.
- “EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL” según OFICIO 0268 del 2020-02-25, documento proferido por Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Campoalegre “DE: Cooperativa Latinoamericana de Ahorro y Credito Utrahuilca A: José Alfredo Medina Del Campo”, debidamente inscrita en la anotación No. 08 del folio objeto de estudio.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR :** La vereda Piravante en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza hacia el nororiente del perímetro urbano del municipio de Campoalegre, y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas Bajo Piravante y Alto Villa Hermosa, al oriente con la vereda El Esmero, al sur con las veredas; Las Pavas, Guamal y Buenos Aires y al occidente con el perímetro urbano y la vereda El Viso del municipio de Campoalegre.¹

6



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



PREDIO SMN-1-031

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería; la explotación agrícola en especial cultivos de arroz, tabaco, sorgo y algodón, y en menor escala frutales, ganadería extensiva y piscicultura en estanques.

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

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 525 msnm, y la temperatura media anual es de 27°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica VXD_a, y cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
VXD _a	Vsh	Cálido seco	Aluviones de variada granulometría y arcillosos	Typic Ustropepts, Typic Ustipsamments, Tropic Fluvaquents	Superficiales a moderadamente profundos, arcillosos con gravilla, bien y pobremente drenados	Ligera

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Campoalegre.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al nororiente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

² Ibíd.

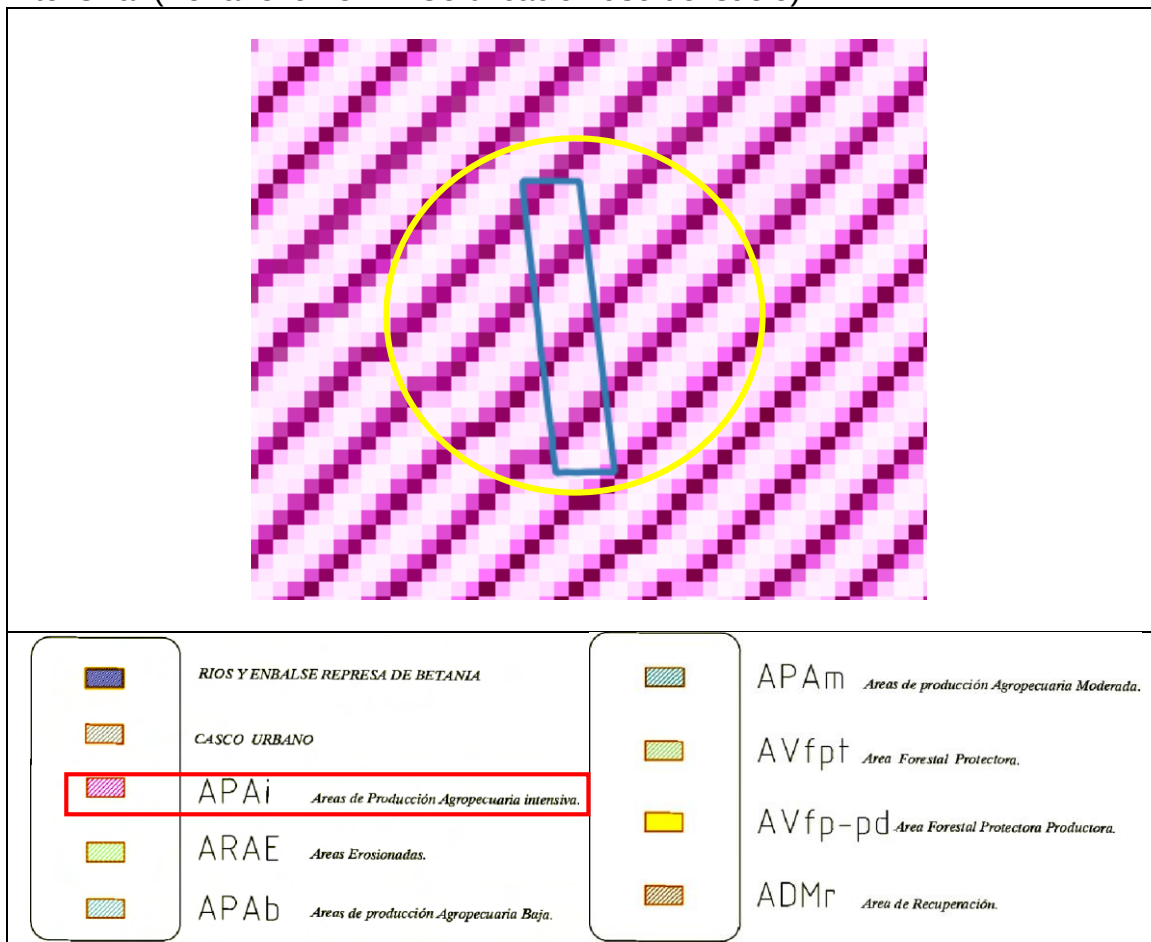
³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Huila. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



PREDIO SMN-1-031

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Campoalegre – Huila, aprobado mediante Acuerdo Municipal 025 de fecha 29 de Junio del 2000 y ajustado-modificado mediante el Acuerdo Municipal No. 044 del 02 de noviembre del 2005, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación, Infraestructura y asuntos sociales del Municipio de Campoalegre, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en las zona de la cual su usos es **ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA MODERADA**. no obstante en el cruce cartográfico se identifica que este se encuentra en Producción Agropecuaria Intensiva. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Zonificación Ambiental Rural – Acuerdo 025 del 2000 Municipio de Campoalegre.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Piravante, el cual se encuentra aproximadamente a 2,95 Km del perímetro urbano del Municipio de Campoalegre, se accede por carretera nacional Campoalegre - Neiva.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de febrero de 2022

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	71.113,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	8.153,91 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	62.959,09 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	8.153,91 m²

Fuente: Ficha predial SMN-1-031.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	39,13 m	AMPARO GUTIERREZ GUTIERREZ Y OTRO (PTO 1-3)
SUR	40,68 m	ALBERTO MEDINA Y OTRA (PTO 4-10)
ORIENTE	202,96 m	BERTHA CECILIA DEL CAMPO Y OTROS (AREA SOBRANTE)(PTO 3-4)



PREDIO SMN-1-031

OCCIDENTE	203,92 m	Via Campoalegre - Neiva (PTO 10-1)
------------------	----------	------------------------------------

Fuente: Ficha predial SMN-1-031.

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

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

UNIDAD FIOGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	8.153,91	Plana 0-7%	Agropecuario	Producción Agropecuaria Moderada

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

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

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

10

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
M1: Cerca frontal. Compuesto por 2 hilos de alambre de puas calibre 12.5, que se encuentran soportados en 56 estantillos de madera de forma irregular, con una altura promedio de 2,50 metros. Distancia promedio entre estantillos de 3,60 metros.	203,92	m	15	Bueno	30
M2: Cerca Lateral. Conformada por 3 hilos de alambre de puas calibre 12.5, dispuesta en 18 estantillos de madera de 0,08 metros por 0,08 metros y una altura de 2,60 metros en promedio. Distancia promedio entre estantillos de 2,61 metros.	39,13	m	15	Bueno	30



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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
E1: Yarumo (DAP=0,50M,H=3,50M)	1	Un
E2: Igua (DAP=0,44M,H=5,00M)	1	Un

Fuente: Ficha predial SMN-1-031.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

11

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 ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA se encontró las siguientes ofertas.



PREDIO SMN-1-031

ESTUDIO DE MERCADO SUELO SUBURBANO - CAMPOALEGRE								
ITEM	NOMBRE CONTACTO	TELEFONO CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (m2)
1	Humberto Rojas	3183920220	Campoalegre	La Sardinata	Finca Los Remansos	\$1.600.000.000	4,492	global
2	Abel	3142717342	Campoalegre	La Sardinata	Casa Lote	\$100.000.000	0,0585	80
3	Junior Lara	8630404	Rivera	Riverita	Finca Villa Amor	\$2.000.000.000	5,3237	865,5

Nota: Realizada la investigación de mercado inmobiliario y dadas las dinámicas inmobiliarias para los usos agropecuarios intensivos y moderados, se encontró que el valor por unidad de terreno es similar por lo cual se determina lo mencionado en el desarrollo del presente informe.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

12

ESTUDIO DE MERCADO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3183920220	Humberto Rojas	Campoalegre	La Sardinata	Finca Los Remansos	\$ 1.600.000.000	\$ 1.440.000.000	4,492	\$ 264.915.405	global	global	\$ 250.000.000
2	3142717342	Abel	Campoalegre	La Sardinata	Casa Lote	\$ 100.000.000	\$ 90.000.000	0,0585	\$ 259.829.060	80,00	\$ 935.000	\$ 74.800.000
3	8630404	Junior Lara	Rivera	Riverita	Finca Villa Amor	\$ 2.000.000.000	\$ 1.840.000.000	5,32370	\$ 237.593.262	865,50	\$ 664.500	\$ 575.124.750
MEDIA ARITMETICA					\$ 254.112.575,73							
DESVIACION ESTÁNDAR					14.530.434,16	LIMITE SUPERIOR	\$ 268.643.009,89					
COEFICIENTE DE VARIACION					5,72%	LIMITE INFERIOR	\$ 239.582.141,58					

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	Sector - Vereda	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Sardinata	Finca Los Remansos	\$ 264.915.405
2	La Sardinata	Casa Lote	\$ 259.829.060
3	Riverita	Finca Villa Amor	\$ 237.593.262
PROMEDIO			\$ 254.112.575,73
DESVIACION ESTÁNDAR			14.530.434
COEF DE VARIACION			5,72
LIMITE SUPERIOR			\$ 268.643.010
LIMITE INFERIOR			\$ 239.582.142

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$254.113.000

13

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca sobre la vía Campoalegre – Neiva, vereda La Sardinata, topografía plana a ligeramente inclinada, cuenta con un área de terreno de 44.920 m², con construcciones de una casa de tres habitaciones, salón de eventos, piscina. Cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Oferta 2: Casa - Lote sobre la vía Campoalegre – Neiva, vereda La Sardinata, topografía plana, cuenta con una casa de 3 habitaciones con 80 m² construidos. Cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Oferta 3: Finca sobre la vía que conduce al centro poblado de Riverita, vereda Riverita, cuenta con un área de terreno de 53.237 m² con una topografía plana a semi plana, área construida total de 865,5 m² entre dos casas, cabañas, piscinas y enramadas, el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES. Método (técnica) residual: De acuerdo con el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, dadas las condiciones actuales



PREDIO SMN-1-031

del mercado se puede estimar directamente, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar ejercicios residuales.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcciones Principales

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	30	50,00%	2	39,10%	\$9.834,94	\$3.845,04	\$5.989,90	\$ 6.000
M2	15	30	50,00%	2	39,10%	\$13.688,12	\$5.351,47	\$8.336,65	\$ 8.300

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
E1: Yarumo (DAP=0,50M,H=3,50M)	1	Un	\$ 41.073
E2: Igua (DAP=0,44M,H=5,00M)	1	Un	\$ 387.550

Fuente: Informe de Valoración de Cobertura Vegetal.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Neiva al municipio de Campoalegre, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0-7%).
- La franja objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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.

15



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,815391	\$ 254.113.000	\$ 207.201.453
TOTAL TERRENO				\$ 207.201.453
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	203,92	\$ 6.000	\$ 1.223.520
M2	m	39,13	\$ 8.300	\$ 324.779
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.548.299
CULTIVOS Y ESPECIES				
E1: Yarumo (DAP=0,50M,H=3,50M)	un	1,00	\$ 41.073	\$ 41.073
E2: Igua (DAP=0,44M,H=5,00M)	un	1,00	\$ 387.550	\$ 387.550
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 428.623
TOTAL AVALÚO				\$ 209.178.375

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$209.178.375,00).

Bogotá, D.C., 22 de abril de 2022.

16

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-1-031

15. DOCUMENTOS ANEXOS

**15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
ENTORNO**

ENTORNO



VISTA GENERAL



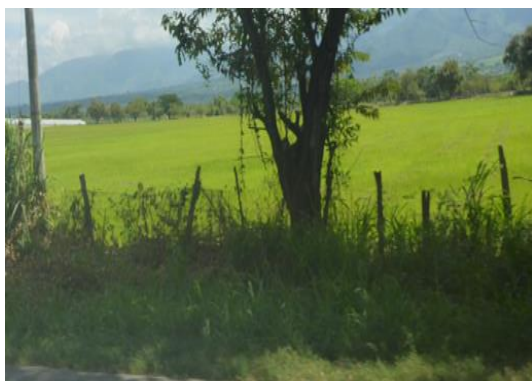
VISTA GENERAL



M1



M2



17



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

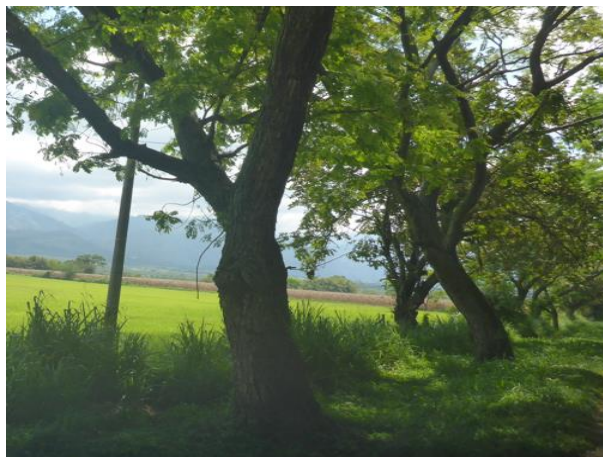
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-031

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIES





15.2. CERTIFICADO USO DEL SUELO

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL HUILA ALCALDIA MUNICIPAL DE CAMPOALEGRE - HUILA		
	Secretaria de Planeación, Infraestructura y Asuntos Sociales NIT. 891.118.119-9 CERTIFICADO		
Fecha:13-03-2020	Versión: 1	Código: F-GD13-01-4	Página 1 de 3

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y ASUNTOS SOCIALES DEL MUNICIPIO DE CAMPOALEGRE – HUILA

CERTIFICA:

Que según el **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – “PBOT”** - del Municipio de Campoalegre, aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 025 del 29 de Junio del 2000 y Ajustado-Modificado mediante el Acuerdo Municipal No.044 del 02 de Noviembre del 2005, determina que el predio denominado **EL CAUCHO LOTE 7A** ubicado dentro del casco **RURAL** sobre la **VEREDA POTOSÍ**, identificado con la Cedula y/o Código Catastral **0000000000360041000000000**, de este Municipio, que de acuerdo al Plano 16. Zonificación ambiental según artículos 38 Acuerdo Municipal No. 025 del 2000 y 29 de Acuerdo Municipal No. 044 del 2005.

USO ACTUAL DEL SUELO: PASTO NATURAL “Pn”

ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: AREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA MODERADA (APAm).

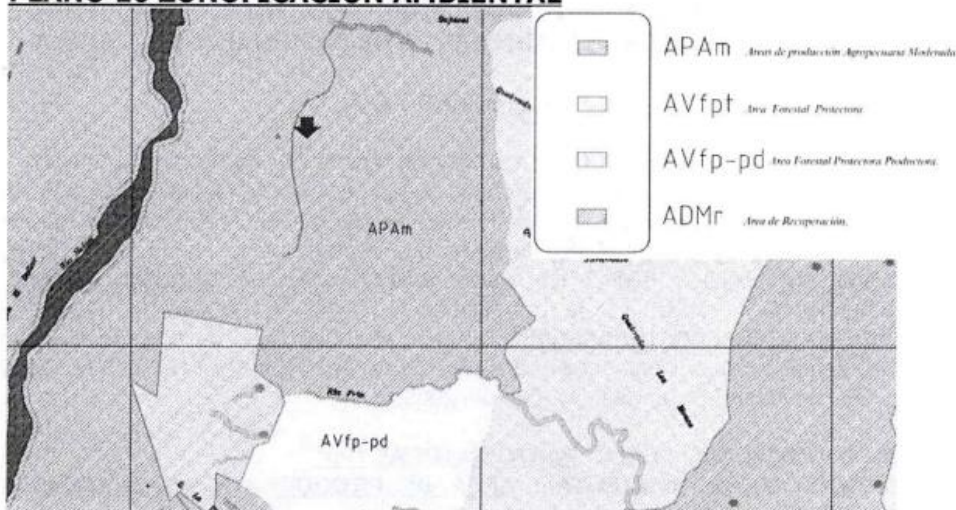


Edificio Municipal: Calle 18 N° 7 - 32 Campoalegre Telefax: 8 380088 - 8 380090
 web: www.campoalegre-huila.gov.co Mail: alcaldia@campoalegre-huila.gov.co



	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL HUILA ALCALDIA MUNICIPAL DE CAMPOALEGRE - HUILA		 RECUPEREMOS CAMPOALEGRE
	Secretaria de Planeación, Infraestructura y Asuntos Sociales NIT. 891.118.119-9 CERTIFICADO		
Fecha:13-03-2020	Versión: 1	Código: F-GD13-01-4	Página 2 de 3

PLANO 16 ZONIFICACION AMBIENTAL



**ARTICULO 38. (Acuerdo Municipal No. 025 del 29 del 2000)
AREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA MODERADA (APAm).**

Corresponde a la zona de piedemonte entre los 550 y 1800 msnm desde la vereda de Otás hasta la vereda Bejucal Bajo, margen derecha de la carretera nacional en sentido sur norte. Se identifica en el mapa No 16 del presente Acuerdo bajo la denominación APAm.

Son áreas donde se hace necesario realizar un trabajo previo de adecuación del suelo para ser utilizados en cultivos y/o actividades pecuarias. Tienen restricciones fuertes en espacio, economía y mercadeo.

Son aquellos suelos con mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o semi-intensivo.

Uso Principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, especies menores y viviendas en propiedad.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, exploración y



Edificio Municipal: Calle 18 N° 7 - 32 Campoalegre. Telefax: 8 380088 - 8 380090
web: www.campoalegre-huila.gov.co Mail: alcaldia@campoalegre-huila.gov.co



	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL HUILA ALCALDIA MUNICIPAL DE CAMPOALEGRE - HUILA		 RECUPEREMOS CAMPOALEGRE
	Secretaria de Planeación, Infraestructura y Asuntos Sociales NIT. 891.118.119-9 CERTIFICADO		
Fecha:13-03-2020	Versión: 1	Código: F-GD13-01-4	Página 3 de 3

explotación de hidrocarburos, recreación en general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los establecidos en el presente Acuerdo.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción y vivienda.

ARTICULO 29. (Acuerdo Municipal No. 044 del 02 de noviembre del 2005)

– LOS USOS GENERALES DEL SUELO.

Actividad Agrícola. Las tierras explotadas en actividades agrícolas suman 15.033 ha1, de las cuales, 951 has se dedican al cultivo del café entre los 1.400 y 1.800 msnm, las veredas con esta producción son El Guayabo, Chía, Palmar alto, Buenavista, El Esmero, Pavas, Piravante Alto, Guamal Buenosaires, Alto la Villa Hermosa, Los Planes y Vilaco Alto. 10.670 has en la región del Llano Grande están dedicadas a la explotación de arroz de tipo comercial, constituyéndose en el principal producto del municipio. Otros productos como arveja, frijol, maíz, yuca localizados en zona de ladera ocupan 501 has. Las otras tierras de labor son dedicadas especialmente a los cultivos de cacao en las veredas Palmar Bajo y Otás, y tabaco en 800 has, que han sido de explotación tradicional en el municipio, en las veredas Piravante Bajo, El Viso y La Vuelta.

Se expide a solicitud de **ruta al sur, NIT. 901.482.899-1 (BERTHA CECILIA DEL CAMPO MEDINA, CC. 26.465.732).**

Dada en Campoalegre – Huila, a los 27 días del mes de Abril del 2022.


CESAR JAVIER PERDOMO RODRIGUEZ
 Secretario de Planeación, Infraestructura y
 Asuntos Sociales

Elaborado por (firma): 	Revisado por (firma): 	Aprobado por (firma): 
Nombre: Angy Tatiana Ortiz Trujillo	Nombre: Cesar Javier Perdomo Rodriguez	Nombre: Cesar Javier Perdomo Rodriguez
Cargo: Apoyo a la secretaria de Planeación	Cargo: Secretario de Planeación, Infraestructura y Asuntos Sociales	Cargo: Secretario de Planeación, Infraestructura y Asuntos Sociales
Fecha: Abril 27 del 2022	Fecha: Abril 27 del 2022	Fecha: Abril 27 del 2022



Edificio Municipal: Calle 18 N° 7 - 32 Campoalegre Telefax: 8 380088 - 8 380090
 web: www.campoalegre-huila.gov.co Mail: alcaldia@campoalegre-huila.gov.co



PREDIO SMN-1-031

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
1-031									
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Cerca frontal. Compuesto por 2 hilos de alambre de puas calibre 12.5, que se encuentran soportados en 56 estantillos de madera de forma irregular, con una altura promedio de 2.50 metros. Distancia promedio entre estantillos de 3.60 metros.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	4,07	\$ 11.566,94	\$ 2.005.540,35	\$ 9.834,94	m
		Excav. Manual general	m3	\$ 21.781,00	0,41	\$ 8.930,21			
		Alambre de Puas (400M) Cal. 16.5	m	\$ 330,00	407,84	\$ 134.587,20			
		Cerco 8 x 8 cm x 2.9 m -ordinario	un	\$ 23.572,00	56,00	\$ 1.320.032,00			
		Grapa Cerca 1 X 12 1000g	kg	\$ 9.900,00	4,48	\$ 44.352,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00			
		Total costo directo				\$ 2.005.540,35			
		Total Construcción	Metros		203,92	\$ 9.834,94			
M2	M2: Cerca Lateral. Conformada por 3 hilos de alambre de puas calibre 12.5, dispuesta en 18 estantillos de madera de 0,08 metros por 0,08 metros y una altura de 2,60 metros en promedio. Distancia promedio entre estantillos de 2,61 metros.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,78	\$ 2.216,76	\$ 535.615,94	\$ 13.688,12	m
		Excav. Manual general	m3	\$ 21.781,00	0,08	\$ 1.742,48			
		Alambre de Puas (400M) Cal. 16.5	m	\$ 330,00	117,39	\$ 38.738,70			
		Cerco 8 x 8 cm x 2.9 m -ordinario	un	\$ 23.572,00	15,00	\$ 353.580,00			
		Grapa Cerca 1 X 12 1000g	kg	\$ 9.900,00	1,80	\$ 17.820,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00			
		Total costo directo				\$ 535.615,94			
		Total Construcción	Metros		39,13	\$ 13.688,12			

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la revista Construdata.

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

TIPO DE MADERA	ESPECIE	DAP (m)	ALTURA COMERCIAL (m)	VOLUMEN ARBOL EN PIE (m³)	VOLUMEN ASERRADO (m³)	NUMERO DE PIEZAS	VALOR ADOPTADO
4	Yarumo	0,50	3,5	0,687	0,344	11,45372	\$ 41.073
1	Igua	0,44	5	0,760	0,380	12,67109	\$ 387.550

Fuente: Informe de Valoración de cobertura vegetal.



PREDIO SMN-1-031

15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

23

Bogotá, D.C., 22 de abril 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-1-031**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de abril 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
1	SMN-1-031	\$ 209.178.375

24

SOLICITANTE: CONCESIONARIA RUTA AL SUR

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN-1-031

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304

25

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133