

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

Publicación de la notificación por AVISO de Oferta Formal de Compra **PRE-RAS-001674** de fecha 22 de marzo de 2024, por la cual se dispone la adquisición de dos áreas de terreno que suman **MIL SESENTA Y UNO COMA TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.061,39 m²)**, la cual comprende: **ÁREA 1** de **MIL NUEVE COMA SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1.009,63 m²)** ubicada entre las Abscisas Inicial: **Km 77+697,06** - Final **Km 77+754,31**, más un **ÁREA 2** de **CINCUENTA Y UNO COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (51,76 m²)**, ubicada entre las Abscisas Inicial: **Km 77+971,52** - Final **Km 77+979,95**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies, en terrenos del inmueble denominado **"1) EL PORVENIR"**, vereda **OTAS**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-132-00-00-00-00-0026-0012-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-72810** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Pedio: SMN-2-037A**, dirigida a **MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZÓN, OLGA LUCIA GUTIERREZ GARZÓN Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LILA GARZÓN DE GUTIERREZ** 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 8 de abril de 2024.

Firma

Cargo: Director predial

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Publicación de la notificación por AVISO de Oferta Formal de Compra **PRE-RAS-001674** de fecha 22 de marzo de 2024, por la cual se dispone la adquisición de dos áreas de terreno que suman **MIL SESENTA Y UNO COMA TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.061,39 m²)**, la cual comprende: **ÁREA 1** de **MIL NUEVE COMA SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1.009,63 m²)** ubicada entre las Abscisas Inicial: **Km 77+697,06** - Final **Km 77+754,31**, más un **ÁREA 2** de **CINCUENTA Y UNO COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (51,76 m²)**, ubicada entre las Abscisas Inicial: **Km 77+971,52** - Final **Km 77+979,95**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies, en terrenos del inmueble denominado **"1) EL PORVENIR"**, vereda **OTAS**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **41-132-00-00-00-00-0026-0012-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No. **200-72810** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Pedio: SMN-2-037A**, dirigida a **MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZÓN, OLGA LUCIA GUTIERREZ GARZÓN Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LILA GARZÓN DE GUTIERREZ** y se desfija en la cartelera oficial de la Concesionaria Ruta al Sur S.A.S. a las 06:00 pm, el día 12 de abril de 2024 conforme lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Firma

Cargo: Director predial

Bogotá D.C., 22 de marzo de 2024.

Señoras(es):

MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZÓN C.C. 39.614.519

OLGA LUCIA GUTIERREZ GARZÓN C.C. 36.177.995

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LILA GARZÓN DE GUTIERREZ
(fallecida) C.C. 26.465.324

Dirección: **EL PORVENIR**

Vereda: **OTAS**

Municipio: **CAMPOALEGRE**

Departamento: **HUILA**

Abscisa Inicial: **Km 77+697,06**

Abscisa Final: **Km 77+979,95**

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. PRE-RAS-001570 del 08 de marzo de 2024 por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **EL PORVENIR**, vereda **OTAS**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **4113200000000026001200000000** y matrícula inmobiliaria No. **200-72810** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio identificado para el proyecto: SMN-2-037A.**

Cordial saludo,

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:

Que el día 08 de marzo de 2024 la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, libró la Oferta Formal de Compra No. **PRE-RAS-001570** para la adquisición de un área total de **MIL SESENTA Y UNO COMA TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.061,39 m²)** la cual comprende: **ÁREA 1** de **MIL NUEVE COMA SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1.009,63 m²)** más un **ÁREA 2** de **CINCUENTA Y UNO COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (51,76 m²)**, para el proyecto vial **SANTANA- MOCOA- NEIVA**, de la Unidad Funcional Dos (2), cuyo contenido se transcribe a continuación:



Bogotá D.C., 08 de marzo de 2024.

Señores:

MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZÓN C.C. 39.614.519
OLGA LUCIA GUTIERREZ GARZÓN C.C. 36.177.995
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LILA GARZÓN DE GUTIERREZ
(fallecida) C.C. 26.465.324
Dirección: EL PORVENIR
Vereda: OTAS
Municipio: CAMPOALEGRE
Departamento: HUILA
Abscisa Inicial: Km 77+697,06
Abscisa Final: Km 77+979,95

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 EL PORVENIR, vereda OTAS, del municipio de CAMPOALEGRE, en el departamento del HUILA, identificado con número predial nacional 41132000000000260012000000000 y matrícula inmobiliaria No. 200-72810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. Predio identificado para el proyecto: SMN-2.037A.

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-Mocóa-Neiva" y que involucra los departamentos de Putumayo-Cauca-Huila, en cumplimiento del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No.10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, para que por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial; asociado a la declaración de Utilidad Pública mediante Resolución No.570 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**.

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Email: atencion@rutaal-sur.co
Página 1 de 5



AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Email: atencion@rutaal-sur.co
Página 2 de 8

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-2-037A de fecha 27 de noviembre de 2023, con un área de terreno requerida de MIL SESENTA Y UNO COMA TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.061,39 m²), delimitada entre las abscisas Inicial Km 77+697,06 - Final Km 77+979,95, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1.			
ÁREA REQUERIDA 1 1.009,63 m ²	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K77 + 697,06 ABSCISA FINAL K77 + 754,31	NORTE:	HERMES JORGE JORDAN ROJAS Y RODOLFO JORDAN ROJAS (P1-P7)	40,94m
	ORIENTE:	VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P7-P13)	48,72 m
	SUR:	MARIA RUTH COLLAZOS (P13-P16)	13,90 m
	OCCIDENTE:	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE)(P16-P1)	42,30 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2.			
ÁREA REQUERIDA 2 51,76 m ²	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K77 + 971,52 ABSCISA FINAL K77 + 979,95	NORTE:	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P39-P43)	6,23m
	ORIENTE:	VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P43-P44)	8,47 m
	SUR:	JOSE MARIA NINCO VALDERRAMA (P44-P47)	8,14 m
	OCCIDENTE:	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P47-P59)	7,79 m

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

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,101813	\$ 105.206.000	\$ 10.711.338
TOTAL TERRENO				\$ 10.711.338
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	48,72	\$ 19.200	\$ 935.424
M2	m	40,94	\$ 12.500	\$ 511.750
M3	m	13,89	\$ 14.800	\$ 205.572
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.652.746
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guasimo (DAP=0,15M, H=3,20M)	un	6,00	\$ 11.935	\$ 71.610
Guasimo (DAP=0,40M, H=4,80M)	un	1,00	\$ 127.311	\$ 127.311
Guanabano de 2 años	un	2,00	\$ 521.854	\$ 1.043.708
Mamoncillo de 2 años	un	3,00	\$ 6.800	\$ 20.400
Mamoncillo de 4 años	un	2,00	\$ 6.800	\$ 13.600
Mirto de 2 años	un	1,00	\$ 7.500	\$ 7.500
Palma Ornamental de 1 año	un	1,00	\$ 9.000	\$ 9.000
Paysonde (DAP=0,80M H=6,20M)	un	3,00	\$ 657.773	\$ 1.973.319
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.266.448
TOTAL AVALÚO				\$ 15.630.532

Por lo tanto, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 01 de febrero de 2024, es por la suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.630.532,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies plantadas 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 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

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

Email: atencion@rutaalsur.co

Página 3 de 5

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

Email: atencion@rutaalsur.co

Página 4 de 8

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) 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

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

Email: atencion@rutaalsur.co

Página 4 de 5



VIGILADO
SuperTransporte



Concesionaria
Ruta al Sur



Agencia Nacional de
Infraestructura

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

Email: atencion@rutaalsur.co

Página 5 de 8



VIGILADO
SuperTransporte



Concesionaria
Ruta al Sur



Agencia Nacional de
Infraestructura

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.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 27 de noviembre de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 01 de febrero de 2024, 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 CASTAÑEDA
Gerente General
CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

Copia: N/A
Anexo: 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 P.
Revisó: SAD – Dir. Predial.

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

Email: atencion@rutaalsur.co

Página 5 de 5

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

Email: atencion@rutaalsur.co

Página 6 de 8

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

Que mediante Oficio de Citación No. **PRE-RAS-001571** de fecha 08 de marzo de 2024, remitido por la empresa de correos INTER RAPIDÍSIMO S.A., Guía/Factura de venta No. 700121847953 el día 08 de marzo de 2024, se solicitó a **MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZÓN- C.C. 39.614.519, OLGA LUCIA GUTIERREZ GARZÓN- C.C. 36.177.995 y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LILA GARZÓN DE GUTIERREZ** (fallecida) comparecer para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra, indicándole las condiciones de modo, tiempo y lugar.

El resultado del envío citado el 11 de marzo de 2024 fue: “DIRECCIÓN ERRADA/DIRECCIÓN NO EXISTE”, y además fue fijado por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la CONCESIONARIA <https://rutaalsur.co/notificaciones-prediales/>, 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, fijado desde el 13 de marzo de 2024 y desfijado el 19 de marzo de 2024.

Adicionalmente, se aclara que, las señoras **MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZÓN** y **OLGA LUCIA GUTIERREZ GARZÓN** fueron notificadas de la Oferta Formal de Compra No. PRE-RAS-001570 del 08 de marzo de 2024 mediante correo electrónico marthagutierrez0519@gmail.com y olgalu6236@gmail.com respectivamente, el 19 de marzo de 2024, según sus autorizaciones individuales para llevar a cabo este fin.

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 y asegurando la publicidad ante terceros, se remitirá oficio de Notificación por Aviso al predio, se publicará la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** por el término de cinco (05) días en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI:** <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la **CONCESIONARIA** <https://rutaalsur.co/notificaciones-prediales/>, 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 el oficio No. PRE-RAS-001570 del 08 de marzo de 2024 que corresponde a la Oferta Formal de Compra, ficha predial y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir de fecha de fecha 27 de noviembre de 2023, uso del suelo, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 01 de febrero de 2024, y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

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 8 DE ABRIL DE 2024 A LAS 8:00 A.M.

DESFIJADO EL 12 DE ABRIL DE 2024 A LAS 6:00 P.M.

Cordialmente,

JUAN CARLOS MARIA CASTANEDA
Digitally signed
by JUAN CARLOS MARIA
CASTANEDA
Date: 2024.03.26
16:29:27 -05'00'
JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA
Gerente General
CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

Copia: N/A
Anexo: 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 P.
Revisó: SAD – Dir. Predial.

Bogotá D.C., 08 de marzo de 2024.

Señores:

MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZÓN C.C. 39.614.519

OLGA LUCIA GUTIERREZ GARZÓN C.C. 36.177.995

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LILA GARZÓN DE GUTIERREZ
(fallecida) C.C. 26.465.324

Dirección: **EL PORVENIR**

Vereda: **OTAS**

Municipio: **CAMPOALEGRE**

Departamento: **HUILA**

Abscisa Inicial: **Km 77+697,06**

Abscisa Final: **Km 77+979,95**

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 **EL PORVENIR**, vereda **OTAS**, del municipio de **CAMPOALEGRE**, en el departamento del **HUILA**, identificado con número predial nacional **4113200000000026001200000000** y matrícula inmobiliaria No. **200-72810** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. **Predio identificado para el proyecto: SMN-2-037A.**

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.

Email: atencion@rutaal-sur.co

Página 1 de 5



VIGILADO
SuperTransporte



Concesionaria
Ruta al Sur



Agencia Nacional de
Infraestructura

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-2-037A** de fecha 27 de noviembre de 2023, con un área de terreno requerida de **MIL SESENTA Y UNO COMA TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.061,39 m²)**, delimitada entre las abscisas Inicial **Km 77+697,06** - Final **Km 77+979,95**, y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1.			
ÁREA REQUERIDA 1 1.009,63 m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	ABSCISA INICIAL K77 + 697,06 ABSCISA FINAL K77 + 754,31	NORTE:	HERMES JORGE JORDAN ROJAS Y RODOLFO JORDAN ROJAS (P1-P7)
ORIENTE:		VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P7-P13)	48,72 m
SUR:		MARIA RUTH COLLAZOS (P13-P16)	13,90 m
OCCIDENTE:		LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE)(P16-P1)	42,30 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2.			
ÁREA REQUERIDA 2 51,76 m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	ABSCISA INICIAL K77 + 971,52 ABSCISA FINAL K77 + 979,95	NORTE:	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P39-P43)
ORIENTE:		VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P43-P44)	8,47 m
SUR:		JOSE MARIA NINCO VALDERRAMA (P44-P47)	8,14 m
OCCIDENTE:		LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P47-P39)	7,79 m

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

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,101813	\$ 105.206.000	\$ 10.711.338
TOTAL TERRENO				\$ 10.711.338
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	48,72	\$ 19.200	\$ 935.424
M2	m	40,94	\$ 12.500	\$ 511.750
M3	m	13,89	\$ 14.800	\$ 205.572
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.652.746
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guasimo (DAP=0,15M, H=3,20M)	un	6,00	\$ 11.935	\$ 71.610
Guasimo (DAP=0,40M, H=4,80M)	un	1,00	\$ 127.311	\$ 127.311
Guanabano de 2 años	un	2,00	\$ 521.854	\$ 1.043.708
Mamoncillo de 2 años	un	3,00	\$ 6.800	\$ 20.400
Mamoncillo de 4 años	un	2,00	\$ 6.800	\$ 13.600
Mirto de 2 años	un	1,00	\$ 7.500	\$ 7.500
Palma Ornamental de 1 año	un	1,00	\$ 9.000	\$ 9.000
Payande (DAP=0,80M, H=6,20M)	un	3,00	\$ 657.773	\$ 1.973.319
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.266.448
TOTAL AVALÚO				\$ 15.630.532

Por lo tanto, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 01 de febrero de 2024, es por la suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.630.532,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies plantadas 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 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) 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.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 27 de noviembre de 2023, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 01 de febrero de 2024, 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: 2024.03.08 16:08:19 -05'00'
JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA
Gerente General
CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

Copia: N/A
Anexo: 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 P.
Revisó: SAD – Dir. Predial.

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1.

ÁREA REQUERIDA 1 1.009,63 m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		NORTE:	HERMES JORGE JORDAN ROJAS Y RODOLFO JORDAN ROJAS (P1-P7)
ABSCISA INICIAL K77 + 697,06	ORIENTE:	VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P7-P13)	48,72 m
ABSCISA FINAL K77 + 754,31	SUR:	MARIA RUTH COLLAZOS (P13-P16)	13,90 m
	OCCIDENTE:	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE)(P16-P1)	42,30 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2.

ÁREA REQUERIDA 2 51,76 m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		NORTE:	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P39-P43)
ABSCISA INICIAL K77 + 971,52	ORIENTE:	VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P43-P44)	8,47 m
ABSCISA FINAL K77 + 979,95	SUR:	JOSE MARIA NINCO VALDERRAMA (P44-P47)	8,14 m
	OCCIDENTE:	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P47-P39)	7,79 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	Elaboró: JULIAN CAMILO ALZATE ACUÑA M.P 25222-408958	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 27-nov-2023	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO SMN-2-037A

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	EL PORVENIR
VEREDA:	OTAS
MUNICIPIO:	CAMPOALEGRE
DEPARTAMENTO:	HUILA
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA RUTA AL SUR

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 01 DE 2024



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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



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

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

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

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

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

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

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

13. **CONSIDERACIONES GENERALES**

14. **RESULTADO DE AVALÚO**

15. **DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**



PREDIO SMN-2-037A

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:** Otas.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Porvenir.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

- **Área requerida 1:** Abscisa inicial K77+697,06 Km I Abscisa final 77+754,31 Km I.
- **Área requerida 2:** Abscisa inicial K77+971,52 Km I Abscisa final 77+979,95 Km I.

4

- 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 INTENSIVA (APAI)**.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	41-132- 00-00-00-00-0026-0012-0-00-00-0000
Área de terreno	31 Ha 2.275,0 m ²
Área de construcción	588,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2023	\$95.726.000,00

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de agosto de 2023.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 01 de febrero de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO SMN-2-037A.
- Estudio de Títulos del PREDIO SMN-2-037A.
- Títulos de Adquisición.



PREDIO SMN-2-037A

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO SMN-2-037A.
- Consulta catastral IGAC

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- LILA GARZÓN DE GUTIÉRREZ (fallecida) (HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS) C.C. 26.465.324 (50%)
- MARTHA CECILIA GUTIÉRREZ GARZÓN C.C. 39.614.519 (25%)
- OLGA LUCIA GUTIÉRREZ GARZÓN C.C. 36.177.995 (25%)

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 385 del 01 de agosto de 1996 de la Notaria Única de Campoalegre.
- Resolución 237 del 31 de marzo de 1989 expedida por el Incora de Neiva

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 200-72810.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-72810 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 no existen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

5

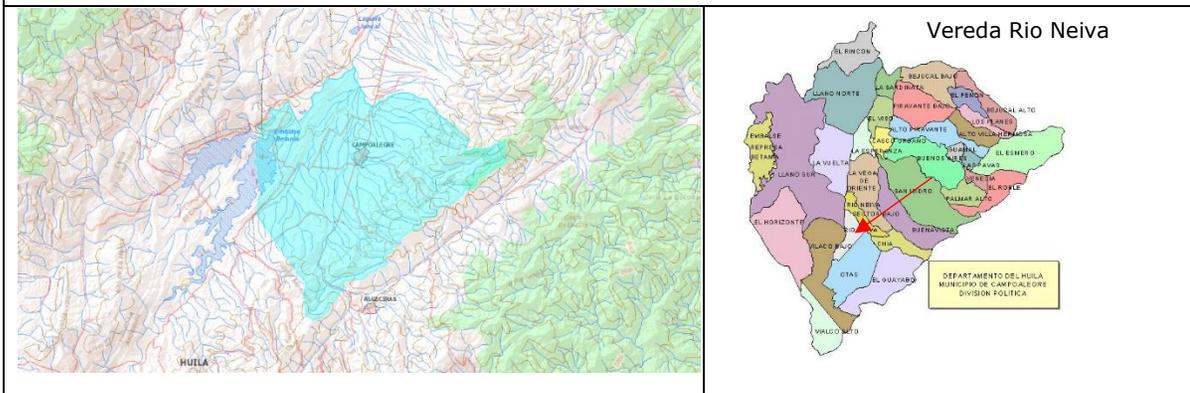
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Rio Neiva de conformidad a lo estipulado en Certificado de Uso de Suelo expedido por la secretaria de Planeación, Infraestructura y Asuntos Sociales del municipio de Campoalegre, Huila, y por otra parte, el cruce cartográfico realizado con la capa de veredas de la base de datos del IGAC, de esta manera el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza hacia el sur del perímetro urbano del municipio de Campoalegre, y delimita de la siguiente manera, al norte con las vereda Rio Neiva Bajo y Llano Sur, al oriente con la vereda Rio Neiva Bajo, al sur con la vereda Otas y al occidente con la vereda Vilaco Bajo.



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAMPOALEGRE – HUILA



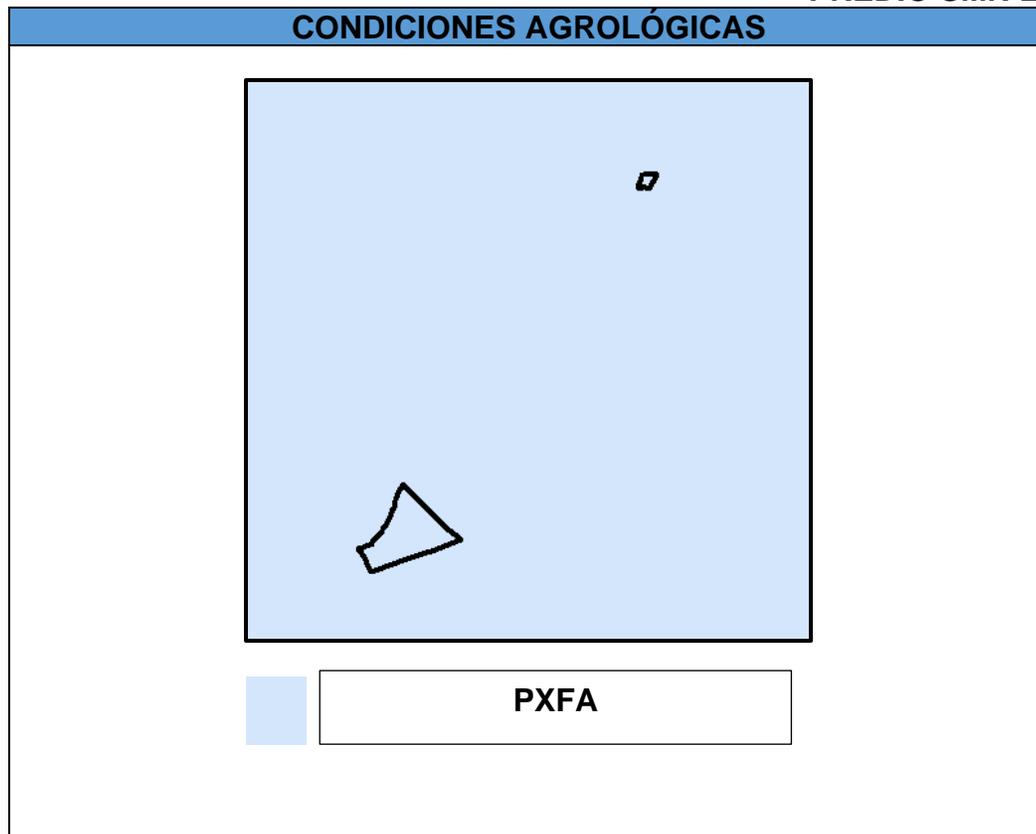
Fuente: Google Maps, Consulta: 01 de febrero de 2024.
<https://www.google.com/maps/place/Campoalegre,+Huila>

- 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 muy 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. ¹
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PFXa, y cuenta con las siguientes características ²:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
PFXa	CMVsh	Cálido Muy Seco	Depósitos detríticos de rocas volcánicas en matriz arcillosa	Typic Haplustalfs, Typic Ustorthents, Lithic Haplustalfs	Fertilidad media y baja, saturación alta, suelo ácido y neutro y drenaje excesivo y bueno	No Aplica

1 Ibíd.

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



- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Campoalegre.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica sur del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.



PREDIO SMN-2-037A

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 No. 025 del 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 cuyo uso es **ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA INTENSIVA (APAi)**. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



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



PREDIO SMN-2-037A

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda Rio Neiva, el cual se encuentra aproximadamente a 7,75 Km del perímetro urbano del Municipio de Campoalegre - Huila.



Fuente: Google Earth, Consulta: 01 de febrero de 2024

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	524.400,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1.061,39 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	523.338,61 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.061,39 m²

Fuente: Ficha predial SMN-2-037A.

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

ÁREA REQUERIDA 1: 1009,63 m²
Abscisa Inicial K77 + 697,06 l
Abscisa final K77 + 754,31 l

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	40,94 m	HERMES JORGE JORDAN ROJAS Y RODOLFO JORDAN ROJAS (P1-P7)

**PREDIO SMN-2-037A**

ORIENTE	48,72 m	VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P7-P13)
SUR	13,90 m	MARIA RUTH COLLAZOS (P13-P16)
OCCIDENTE	42,30 m	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P16-P1)

Fuente: Ficha predial SMN-2-037A.

ÁREA REQUERIDA 2: 51,76 m²**Abscisa Inicial** K77 + 971,52 l**Abscisa final** K77 + 979,95 l

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,23 m	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P39-P43)
ORIENTE	8,47 m	VIA CAMPOALEGRE-HOBO (P43-P44)
SUR	8,14 m	JOSE MARIA NINCO VALDERRAMA (P44-P47)
OCCIDENTE	7,79 m	LILIA GARZON DE GUTIERREZ Y OTRAS (ÁREA SOBRANTE) (P47-P39)

Fuente: Ficha predial SMN-2-037A.

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.

10

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

UNIDAD FISOGRÁFICA	ÁREA (m²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1.061,39	Plana 0-7%	Agropecuaria	Área de Producción Agropecuaria Intensiva (APAI)

Nota: Dentro del área requerida existe un área de exclusión en 43,26 m², la cual no se tendrá en cuenta para valoración de conformidad con los insumos técnicos suministrados por el solicitante, dando como resultado un área valorable de 1.018,13 m².

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:

**PREDIO SMN-2-037A**

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca Frontal. Conformado por 6 alambres de puas calibre 14.5, soportados en 4 estantillos de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros una altura de 2,80 metros y 23 estantillos de madera aserrados de Forma irregular, con una altura de 2,60 metros. Distancia promedio entre estantillos de 1,80 metros.	48,72	m	10	Bueno	40
M2: Cerca Lateral 1. Constituido por 3 estantillos de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una altura de 2,80 metros y de 11 estantillos de madera aserrados de forma irregular y de 2,80 metros de altura, Distancia promedio entre estantillos de 2,75 metros.	40,94	m	10	Bueno	40
M3: Cerca Lateral 2. Constituido por 6 hilos de alambre de puas calibre 14.5, sostenidas en 6 estantillos de madera aserrados de forma irregular, con una altura de 1,80 metros. Distancia promedio entre estantillos de 1,73 metros	13,89	m	10	Bueno	30

11

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
Guásimo (DAP=0,15M, H=3,20M)	6,00	Und
Guásimo (DAP=0,40M, H=4,80M)	1,00	Und
Guanábano de 2 años	2,00	Und
Mamoncillo de 2 años	3,00	Und
Mamoncillo de 4 años	2,00	Und
Mirto de 2 años	1,00	Und
Palma Ornamental de 1 año	1,00	Und

**PREDIO SMN-2-037A**

Payande (DAP=0,80M, H=6,20M)	3,00	Und
------------------------------	------	-----

Fuente: Ficha predial SMN-2-037A.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

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.

12

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad fisiográfica 1**

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

ÍTEM	NOMBRE CONTACTO	TELÉFONO CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)
1	Inmobiliaria Felix Trujillo Falla	3112378612	Campoalegre	La Vega	Finca	\$600.000.000	5	110
2	La Granja Inmobiliaria	3114 788201	Campoalegre	La Vega	Finca	\$200.000.000	1,1	80
3	Finca Raiz Neiva	Finca Raiz Neiva	Campoalegre	La Vega	Finca	\$550.000.000	5	100



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO											
NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			CULTIVOS
						ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL	VALOR GLOBAL
Inmobiliaria Felix Trujillo Falla	Campoalegre	La Vega	Finca	\$ 600.000.000	\$ 570.000.000	5,00	\$ 103.100.000	110,00	450.000,00	\$49.500.000	\$5.000.000
La Granja Inmobiliaria	Campoalegre	La Vega	Finca	\$ 200.000.000	\$ 200.000.000	1,10	\$ 113.818.182	80,00	560.000,00	\$44.800.000	\$30.000.000
Finca Raiz Neiva	Campoalegre	La Vega	Finca	\$ 550.000.000	\$ 522.500.000	5,00	\$ 98.700.000	80,00	300.000,00	\$24.000.000	\$5.000.000
				\$ 105.206.060,61							
				7.776.019,15	LIMITE SUPERIOR	\$ 112.982.079,76					
				7,39%	LIMITE INFERIOR	\$ 97.430.041,46					
VALOR ADOPTADO /Ha				\$105.206.000							

ÍTEM	FUENTE DE CONSULTA	OFERTA
1	https://www.felixtrujillofalla.com/detalle-inmueble.php?co=4394	
2	https://www.casas24.com/colombias/propiedades-comerciales-terrenos-y-fincas/finca-l-campoalegre-l-venta-200-millones/20089185	
3	https://co.vendoo.net/propiedad/5892201_venta-finca-campoalegre	



Fuente: Google Earth

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

14

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	Sector - Vereda	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Vega	Finca	\$ 103.100.000
#iREF!	La Vega	Finca	\$ 113.818.182
#iREF!	La Vega	Finca	\$ 98.700.000
PROMEDIO			\$ 105.206.060,61
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			7.776.019
COEF DE VARIACIÓN			7,39%
LIMITE SUPERIOR			\$ 112.982.080
LIMITE INFERIOR			\$ 97.430.041

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



PREDIO SMN-2-037A

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	\$105.206.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la Vereda La Vega Oriente, con una extensión de 5 Hectáreas, está ubicada a 3 Km del perímetro urbano de Campoalegre aproximadamente, cuenta con palos de limón común y árboles frutales. Cuenta con casa en bareque y en material de tres alcobas sin closet, cocina semi-integral.

Oferta 2: Finca rural con topografía plana, con un área de 11.000 m², cuenta con una cabaña con dos habitaciones, un baño, cocina, dos cocheras, canchas de tejo, y un galpón, cuenta con aproximadamente mil matas de café, árboles de naranja, mandarina, limón, aguacate, guanábana, zapote, yuca, plátano y guayaba.

Oferta 3: Finca de 5 hectáreas, ubicada en la vereda La Vega se encuentra a 700 metros de la vía principal, cuenta con árboles de limón castilla de 27 meses de edad en producción; cuenta con casa en bareque de 4 habitaciones, cuarto de herramientas, cocina, baño y corral anexo para cría de gallinas en regular estado de conservación.

15

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

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

**PREDIO SMN-2-037A****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 209.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**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 % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	40	25,00%	2	17,76%	\$23.366,99	\$4.148,97	\$19.218,02	\$ 19.200
M2	10	40	25,00%	2	17,76%	\$15.199,37	\$2.698,75	\$12.500,62	\$ 12.500
M3	10	30	33,33%	2	24,19%	\$19.485,23	\$4.713,18	\$14.772,05	\$ 14.800

Nota: Para la elaboración de los análisis de precios unitarios APUs, de las construcciones principales y/o mejoras se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 209.

16

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
Guásimo (DAP=0,15M, H=3,20M)	6,00	Und	\$11.935
Guásimo (DAP=0,40M, H=4,80M)	1,00	Und	\$127.311
Guanábano de 2 años	2,00	Und	\$521.854
Mamoncillo de 2 años	3,00	Und	\$6.800
Mamoncillo de 4 años	2,00	Und	\$6.800
Mirto de 2 años	1,00	Und	\$7.500
Palma Ornamental de 1 año	1,00	Und	\$9.000
Payande (DAP=0,80M, H=6,20M)	3,00	Und	\$657.773

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la Vía Nacional Hobo-Campoalegre, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollos agropecuarios y gaderos, típicos del sector rural.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0-7%).
- El predio 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.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,101813	\$ 105.206.000	\$ 10.711.338
TOTAL TERRENO				\$ 10.711.338
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	48,72	\$ 19.200	\$ 935.424
M2	m	40,94	\$ 12.500	\$ 511.750
M3	m	13,89	\$ 14.800	\$ 205.572
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.652.746
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guasimo (DAP=0,15M, H=3,20M)	un	6,00	\$ 11.935	\$ 71.610
Guasimo (DAP=0,40M, H=4,80M)	un	1,00	\$ 127.311	\$ 127.311
Guanabano de 2 años	un	2,00	\$ 521.854	\$ 1.043.708
Mamoncillo de 2 años	un	3,00	\$ 6.800	\$ 20.400
Mamoncillo de 4 años	un	2,00	\$ 6.800	\$ 13.600
Mirto de 2 años	un	1,00	\$ 7.500	\$ 7.500
Palma Ornamental de 1 año	un	1,00	\$ 9.000	\$ 9.000
Payande (DAP=0,80M, H=6,20M)	un	3,00	\$ 657.773	\$ 1.973.319
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.266.448
TOTAL AVALÚO				\$ 15.630.532

18

TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.630.532,00)

Bogotá, D.C., 01 de febrero de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



- 15. DOCUMENTOS ANEXOS
- 15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3





CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE



ESPECIE





15.2 CERTIFICADO USO DEL SUELO

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL HUILA ALCALDIA MUNICIPAL DE CAMPOALEGRE - HUILA		
	Secretaría 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 PORVENIR**, ubicado dentro del casco **RURAL** sobre la **VEREDA RIO NEIVA**, identificado con la Cedula y/o Código Catastral **000000000260012000000000** de este Municipio, que de acuerdo al Plano 16. Zonificación ambiental según artículos 39 Acuerdo Municipal No. 025 del 2000 y 29 de Acuerdo Municipal No. 044 del 2005.

USO ACTUAL DEL SUELO: ARROZ “Az”
ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: AREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA INTENSIVA (APAI).

Consulta Catastral

Número predial: 4113200000000026001200000000

Número predial (anterior): 411320000000260012000

Municipio: Campoalegre, Huila

Dirección: EL PORVENIR

Área del terreno: 312275 m2

Área de construcción: 588 m2

Destino económica: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 6

Construcciones:



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		
	Secretaría 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

menores y porcinas, exploración y explotación de hidrocarburos, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.

Usos Prohibidos: Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de 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 (MARTHA CECILIA GUTIERREZ GARZON, CC. 39.614.519).**

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-2-037A

15.3 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU														
SMN-2-037A														
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	Cerca Frontal. Conformado por 6 alambres de puas calibre 14,5, soportados en 4 estantillos de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros una altura de 2,80 metros y 23 estantillos de madera aserrados de Forma Irregular, con una altura de 2,60 metros. Distancia promedio entre estantillos de 1,80 metros.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	9,74	\$ 28.664,82	\$ 1.138.439,83	\$ 23.366,99	m					
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,04	\$ 1.039,92								
		Cercos 8 X 8cm X 2,9m - ordinario	un	\$ 23.572,00	23,00	\$ 542.156,00								
		Poste para cerca 11 X 11 X 1,5M (48KG)	un	\$ 23.787,00	4,00	\$ 95.148,00								
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 698.765,00	0,01	\$ 6.987,65								
		Alambre de puas (400M) Cal 16.5	m	\$ 492,00	292,32	\$ 143.821,44								
		Grapa para cerca	kg	\$ 17.000,00	0,69	\$ 11.730,00								
		Mano de obra AA	Hc	\$ 25.741,00	12,00	\$ 308.892,00								
		Total costo directo				\$ 1.138.439,83								
		Total Construcción	Metros		48,72	\$ 23.366,99								
https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM?position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c91e133-9da3-4a6b-9ab5-ea493cf47315														
M2	Cerca Lateral 1. Constituido por 3 estantillos de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una altura de 2,80 metros y de 11 estantillos de madera aserrados de forma irregular y de 2,80 metros de altura. Distancia promedio entre estantillos de 2,75 metros.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	8,19	\$ 24.103,17	\$ 622.262,20	\$ 15.199,37	m					
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,01	\$ 259,98								
		Cercos 8 X 8cm X 2,9m - ordinario	un	\$ 23.572,00	11,00	\$ 259.292,00								
		Poste para cerca 11 X 11 X 1,5M (48KG)	un	\$ 23.787,00	3,00	\$ 71.361,00								
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 698.765,00	0,01	\$ 6.987,65								
		Alambre de puas (400M) Cal 16.5	m	\$ 492,00	204,70	\$ 100.712,40								
		Grapa para cerca	kg	\$ 17.000,00	0,30	\$ 5.100,00								
		Mano de obra AA	Hc	\$ 25.741,00	6,00	\$ 154.446,00								
		Total costo directo				\$ 622.262,20								
		Total Construcción	Metros		40,94	\$ 15.199,37								
https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM?position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c91e133-9da3-4a6b-9ab5-ea493cf47315														
M3	Cerca Lateral 2. Constituido por 6 hilos de alambre de puas calibre 14,5, sostenidas en 6 estantillos de madera aserrados de forma irregular, con una altura de 1,80 metros. Distancia promedio entre estantillos de 1,73 metros	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	2,78	\$ 8.181,54	\$ 270.649,80	\$ 19.485,23	m					
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,01	\$ 259,98								
		Cercos 8 X 8cm X 2,9m - ordinario	un	\$ 23.572,00	6,00	\$ 141.432,00								
		Alambre de puas (400M) Cal 16.5	m	\$ 492,00	83,34	\$ 41.003,28								
		Grapa para cerca	kg	\$ 17.000,00	0,15	\$ 2.550,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	3,00	\$ 77.223,00								
		Total costo directo				\$ 270.649,80								
		Total Construcción	Metros		13,89	\$ 19.485,23								
		https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM?position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c91e133-9da3-4a6b-9ab5-ea493cf47315												

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata Región Bogotá Edición 209.

15.4 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

24

TIPO DE MADERA	ESPECIE	DAP (m)	ALTURA COMERCIAL (m)	VOLUMEN ARBOL EN PIE (m³)	VOLUMEN ASERRADO (m³)	NUMERO DE PIEZAS	VALOR ADOPTADO
2	Guasimo	0,15	3,2	0,057	0,028	0,94248	\$ 11.935
	Guasimo	0,40	4,8	0,603	0,302	10,05310	\$ 127.311
	Payande	0,80	6,2	3,116	1,558	51,94100	\$ 657.773

ESPECIE	Promedio por planta	Minima por Planta	Máxima por Planta
Guabano	\$ 652.317	\$ 521.854	\$ 782.780

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal.



15.5 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

25

Bogotá, D.C., 01 de febrero de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° SMN-2-037A**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 01 de febrero de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA RUTA AL SUR y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	SMN-2-037A	\$15.630.532,00	\$ 0,00	\$15.630.532,00

SOLICITANTE: CONCESIONARIA RUTA AL SUR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de 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-2-037A

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de Proyecto
RAA AVAL-80095537

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

27