CONSTANCIA DE FIJACIÓN

NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra **PRE-RAS-000976** de fecha 5 de enero de 2024, "*por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **EL COFRE**, Vereda **LA QUEBRADONA**, del municipio de **SANTA ROSA,** en el departamento del **CAUCA**, identificado con número predial nacional **19701000000000000212200000000** y matrícula inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar - Cauca. **Predio: SMN-5-007A**",* dirigida al señor **HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE,** fijada por el término de cinco (05) días en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI: https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso**,** página web de la Concesionaria: www.rutaalsur.co, y en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en Pitalito, a las 07:00 am, el día 05 de febrero de 2024, conforme lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Firma_____ Cargo:
Director predial

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra **PRE-RAS-000976** de fecha 5 de enero de 2024, "*por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **EL COFRE**, Vereda **LA QUEBRADONA**, del municipio de **SANTA ROSA,** en el departamento del **CAUCA**, identificado con número predial nacional **19701000000000000212200000000** y matrícula inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar - Cauca. **Predio: SMN-5-007A**",* dirigida al señor **HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE,** fijada por el término de cinco (05) días en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI: https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso**,** página web de la Concesionaria: www.rutaalsur.co, y en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en Pitalito, desfijándose a las 6:00 pm, del día 09 de febrero de 2024, conforme lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Firma_____ Cargo:
Director predial

Bogotá D.C., 2 de febrero de 2024.

Señor:
HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE
C.C. 4.617.291
Dirección / Predio: **EL COFRE**
Vereda**: LA QUEBRADONA**
Municipio: **SANTA ROSA**
Abscisa Inicial: **K 82+120,96 (I)**
Abscisa Final: **K 82+173,72 (I)**
SMN-5-007A

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-000976** de fecha 5 de enero de 2024"*por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble Rural, denominado **EL COFRE**, Vereda **LA QUEBRADONA**, del municipio de **SANTA ROSA,** en el departamento del **CAUCA**, identificado con número predial nacional **19701000000000002122000000000** y matrícula inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar - Cauca*. **Predio: SMN-5-007A**.

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 5 de enero de 2024 la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, libró el oficio No. **PRE-RAS-000976** que corresponde a la Oferta Formal de Compra para la adquisición de un área de terreno de **SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE COMA VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (667,22 m^2)** para el proyecto vial **SANTANA- MOCOA- NEIVA**, de la **Unidad Funcional cinco (5)**, cuyo contenido se trascribe a continuación:

VIGILADO SuperTransporte | Concesionaria Ruta al Sur | ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1
PRE-RAS-000976

Bogotá D.C., 5 de enero de 2024.

Señor:
HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE
C.C. 4.617.291
Dirección / Predio: **EL COFRE**
Vereda: **LA QUEBRADONA**
Municipio: **SANTA ROSA**
Abscisa Inicial: **K 82+120,96 (I)**
Abscisa Final: **K 82+173,72 (I)**
SMN-5-007A

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 Rural, denominado **EL COFRE**, Vereda **LA QUEBRADONA**, del municipio de **SANTA ROSA,** en el departamento del **CAUCA**, identificado con número predial nacional **19701000000000002122000000000** y matrícula inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar - Cauca. **Predio: SMN-5-007A.**

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-5-007A** de fecha 26-05-2023, con un área de terreno

Concesionaria Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1
PRE-RAS-000976

requerida de **SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE COMA VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (667,22 m²),** delimitada entre las abscisas **K 82+120,96 (I)** y **K 82+173,72 (I),** y ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	14,20	RAMIRO BETANCOUT ORTIZ (P5-P8)
SUR	26,21	ILDE ALFONSO ORTIZ CERON (P14-P16)
ORIENTE	33,87	VIA SAN JUAN VILLALOBOS-SANTA ROSA (P16-P5)
OCCIDENTE	70,21	HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE (AREÁ SOBRANTE) (P8-P14)

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	0,066722	$14.566.000	$ 971.873
TOTAL TERRENO				**$ 971.873**
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Arbol de Guamo de 10 años	Und	1,00	$110.792	$ 110.792
Arbol de Chilco (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	Und	2,00	$9.786	$ 19.572
Arbol de Siete Cueros (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	Und	1,00	$3.827	$ 3.827
Pasto enmalesado, césped o grama	m2	598,72	$253	$ 151.476
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				**$ 285.667**
TOTAL AVALUO				**$ 1.257.540**

Por lo tanto, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. el 31 de agosto de 2023, es por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.257.540,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y cultivos plantados en el área de terreno objeto de oferta.

De conformidad con lo anotado en el Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar – Cauca, y lo predeterminado en el estudio de títulos, sobre el inmueble objeto de adquisición parcial registra las siguientes limitaciones, gravámenes y/o medidas cautelares:

Concesionaria Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1
PRE-RAS-000976

- **SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA,** constituida mediante Escritura pública 870 del 27-04-2007 de la Notaria Primera de Santa Rosa, a favor de la EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. ESP, debidamente registrada en la anotación 003 del certificado de matrícula inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar – Cauca.

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

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

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

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

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado a órdenes del Juzgado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la Oferta Formal de Compra, según lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta

para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4 del artículo 15 de la ley 9 de 1989.

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

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

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, ubicada en Pitalito, KM1 Vía Pitalito -PITALITO junto a la Estación de Cootranslaboyana (7:30 a.m.-- 12:30 m --1:30 p.m. -- 5:00 p.m.) y/o a los correos electrónicos: atencion@rutaalsur.co, juan.valdivieso@rutaalsur.co, sergio.daza@rutaalsur.co, número celular 3004558783.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, Certificado Uso del

Concesionaria Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1
PRE-RAS-000976

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: 2024.01.05 16:53:34 -05'00'

JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA
Gerente General
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: JMVG – Abogado Predial
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV
Aprobó: JCMC - Gerente General

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-000977** de fecha 5 de enero de 2024, remitido por la empresa de correos INTERRAPIDÍSIMO S.A., Guía/Factura de venta No. **700117456329** el día 13 de enero de 2024, a la dirección registrada del predio la cual corresponde al inmueble Rural*, denominado* ***EL COFRE****, Vereda* ***LA QUEBRADONA****, del municipio de* ***SANTA ROSA,*** *en el departamento del* ***CAUCA***, el cual fue devuelto según certificado de devolución expedido por INTER RAPIDÍSIMO S.A., tal y como consta en la prueba de entrega cargada en la página Web (https://www.interrapidisimo.com/sigue-tu-envio/) mediante la consulta de guía No. **700117456329,** certificándose como causal de devolución *"**DIRECCIÓN ERRADA / DIRECCION NO EXISTE**"*, así mismo, fue fijada el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** (https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso), página web de la Concesionaria **RUTA AL SUR S.A.S.** (www.rutaalsur.co), y en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la Concesionaria **RUTA AL SUR S.A.S.**, ubicada en Pitalito, KM1 Vía Pitalito - Timana junto a la Estación de Cootranslaboyana, fijada el día 24 de enero de 2024 y desfijada el día 30 de enero de 2024.

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 inmueble Rural, *denominado* ***EL COFRE****, Vereda* ***LA QUEBRADONA****, del municipio de* ***SANTA ROSA,*** *en el departamento del* ***CAUCA***, 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/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso), página web de la Concesionaria **RUTA AL SUR S.A.S.** (www.rutaalsur.co), y en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la Concesionaria **RUTA AL SUR S.A.S.**, ubicada en Pitalito, KM1 Vía Pitalito - Timana junto a la Estación de Cootranslaboyana.

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

Con el presente aviso se pública la Oferta Formal de Compra No. **PRE-RAS-000976** de fecha 5 de enero de 2024, ficha predial y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, uso del suelo, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., 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 PITALITO – HUILA, Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI Y LA CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

FIJADO EL 5 de febrero de 2024 **A LAS 8:00 A.M.**

DESFIJADO EL 9 de febrero de 2024 **A LAS 6:00 P.M.**

Atentamente,

JUAN CARLOS MARIA CASTANEDA
Digitally signed by JUAN CARLOS MARIA CASTANEDA
Date: 2024.02.02 15:22:04 -05'00'

JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA
Gerente general
CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.

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

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

VIGILADO SuperTransporte
Concesionaria Ruta al Sur
ANI Agencia Nacional de Infraestructura

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Concesionaria Ruta al Sur	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	SANTANA - MOCOA -NEIVA	**UNIDAD FUNCIONAL**	5
CONTRATO No.:	012 de 18 de agosto de 2015		
PREDIO No.	**SMN-5-007A**	**SECTOR O TRAMO**	PITALITO-SAN JUAN DE VILLALOBOS
ABSC. INICIAL	82+120,96 Km		
ABSC. FINAL	82+173,72 Km	**MARGEN**	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	52,76

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE	**CEDULA**	**4.617.291**	**MATRICULA INMOBILIARIA**
	DIRECCION / EMAIL.	**S/I**	**122-6589**
	DIRECCION DEL PREDIO	**EL COFRE**	**CEDULA CATASTRAL**
			19701000000000002122000000000

VEREDA/BARRIO:	La Quebradona	**CLASIFICACION DEL SUELO**	RURAL	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	Santa Rosa			**NORTE**	14,20	RAMIRO BETANCOUT ORTIZ (P5-P8)
DPTO:	Cauca	**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**	AGROPECUARIO	**SUR**	26,21	ILDE ALFONSO ORTIZ CERON (P14-P16)
				ORIENTE	33,87	VIA SAN JUAN VILLALOBOS-PITALITO (P16-P5)
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	**TOPOGRAFIA**	0 - 7 % Plana	**OCCIDENTE**	70,21	HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE (AREÁ SOBRANTE) (P8-P14)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Arbol de Guamo de 10 años	1,00		und
Arbol de Chilco (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	2,00		und
Arbol de Siete Cueros (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	1,00		und
Pasto enmalesado, césped o grama	598,72		m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	M1: Cerco Interno con tres hilos en alambre de púas, soportado por estacones de madera burda y de forma irregular con 1,50m de altura y ubicados a 2,40m la distancia promedio entre estacones, incluye porton de acceso de 4,88m de longitud en alambre de puas con largueros de madera.	39,78	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 2023-02-14

Elaboró:

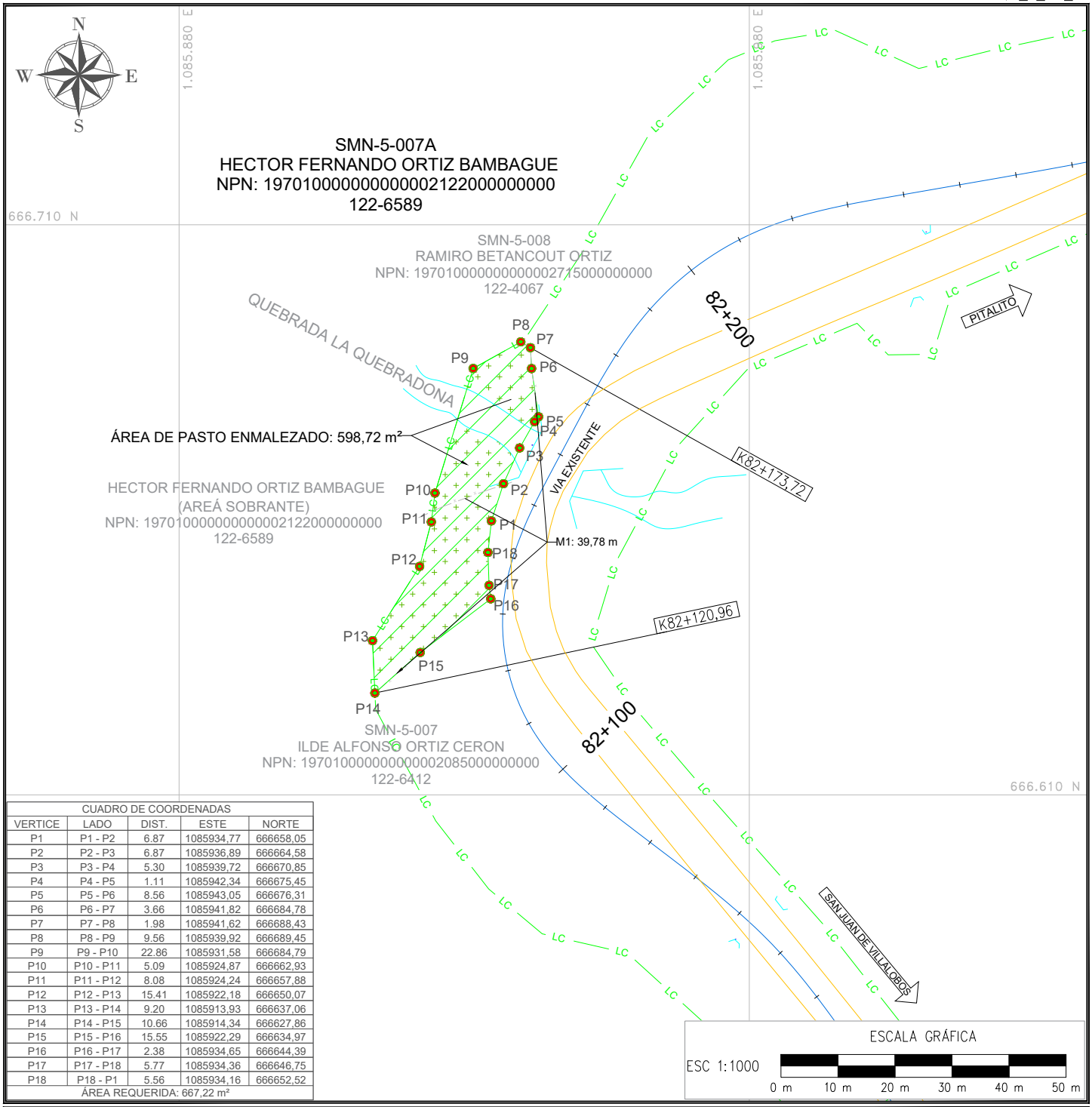
JULY SOLORZANO BUITRAGO M.P. 25222-408993 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	506.500,00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	667,22	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	667,22	m²
ÁREA SOBRANTE	**505.832,78**	m²

OBSERVACIONES:

Las cercas frontales podrian no ser objeto de valoración, conforme a lo estipulado en el Apendice Técnico 7 en el numeral 4.3 (c)(iv)(3).
Las construcciones y mejoras que estan por fuera de la linea de compra se incluyen por perdida de su funcionabilidad.
El predio cuenta con servidumbre de energia electrica, debidamente registrada en el folio de matricula, ubicada por fuera de la linea de compra, por lo tanto no se afecta.
El áres requerida no cuenta con servicios públicos.



CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	6.87	1085934,77	666658,05
P2	P2 - P3	6.87	1085936,89	666664,58
P3	P3 - P4	5.30	1085939,72	666670,85
P4	P4 - P5	1.11	1085942,34	666675,45
P5	P5 - P6	8.56	1085943,05	666676,31
P6	P6 - P7	3.66	1085941,82	666684,78
P7	P7 - P8	1.98	1085941,62	666688,43
P8	P8 - P9	9.56	1085939,92	666689,45
P9	P9 - P10	22.86	1085931,58	666684,79
P10	P10 - P11	5.09	1085924,87	666662,93
P11	P11 - P12	8.08	1085924,24	666657,88
P12	P12 - P13	15.41	1085922,18	666650,07
P13	P13 - P14	9.20	1085913,93	666637,06
P14	P14 - P15	10.66	1085914,34	666627,86
P15	P15 - P16	15.55	1085922,29	666634,97
P16	P16 - P17	2.38	1085934,65	666644,39
P17	P17 - P18	5.77	1085934,36	666646,75
P18	P18 - P1	5.56	1085934,16	666652,52
ÁREA REQUERIDA: 667,22 m²				

ESCALA GRÁFICA
ESC 1:1000
0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR | PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL

REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR NMS | FIRMA: | FECHA:
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR NMS | M.P.:

ANI Agencia Nacional de Infraestructura
MINTRANSPORTE

DISEÑÓ Y CALCULÓ: Concesionaria Ruta al Sur

PROPIETARIO: HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS (m²)

A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:
50Ha+6.500,00 m2	0Ha+0667,22 m2	0,00 m2	0,00 m2	50Ha+5.832,78 m2

FECHA ELAB.: 14/FEB/2023

ESCALA: 1:1000

TRAMO: PITALITO-SAN JUAN DE VILLALOBOS

No. CATASTRAL: 19701000000000002122000000000

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: SANTA ROSA-CAUCA

FICHA GRAFICA No.: SMN-5-007A

NOMBRE ARCHIVO: SMN-5-007A

Santa Rosa Cauca, 30 de octubre de 2023
Oficio Planm 120.30.07-2023-0051

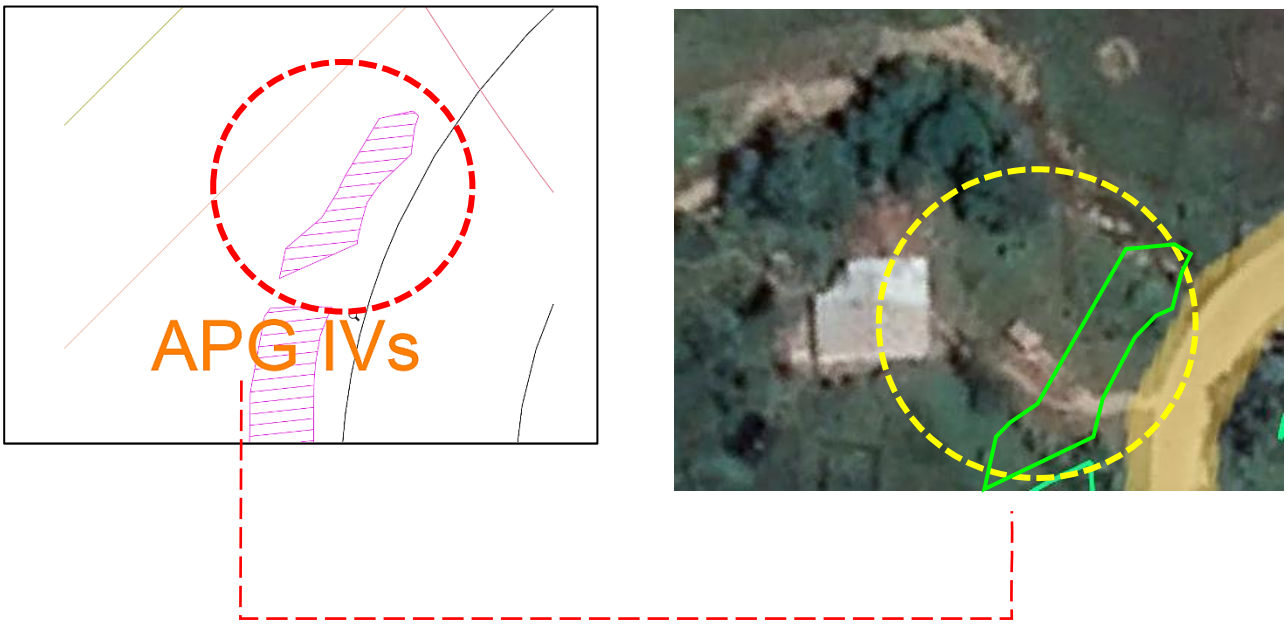
CERTIFICADO USO DE SUELO ZONA RURAL

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE SANTA ROSA CAUCA

C E R T I F I C A:

Que de conformidad con el *Acuerdo Municipal 010 de 25 de noviembre de 2004*, por el cual el Municipio de Santa Rosa Cauca adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. el predio del señor HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE, cédula catastral N° 19701000000000000212200000000 y un área requerida de 0Ha+0667,22 m² según cuadro de coordenadas, cuenta con los siguientes usos de suelo determinados:

ZONIFICACION DEL PREDIO:	Correspondiente al grupo **APG IV s**
USOS PRINCIPALES:	2. Tierras para Agricultura con Cultivos Permanentes y para Ganadería (APG) Clase IV, Subclase s y c con pendiente entre 12-25% Zona DA1, zona de desarrollo agropecuario de producción mixta, adóptese como zona de desarrollo agropecuario.
USO COMPLEMENTARIO:	Dentro del E.O.T no se establecen restricciones y prohibiciones para esta zona, por tanto, se considera que el uso de suelo es compatible con la instalación de oficinas, talleres, acopio temporal de materiales, planta de asfalto y concretos, siempre y cuando cumpla con las licencias urbanísticas y ambientales para el desarrollo del proyecto.



Este uso de suelo se expide con base en la cartografía urbana y rural donde las categorías son establecidas por el E.O.T DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA CAUCA" a interés de quien solicita.

Dada en la Secretaria de Planeación Municipal de SANTA ROSA-CAUCA, a los treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

Arq. LUIS ESNEIDER BRAVO ANACONA
Secretario de Planeación
Municipio Santa Rosa Cauca

Proyectó: *Arq. Alexander Urrutia – Apoyo Secretaría de Planeación*
Revisó y aprobó: *Arq. Luis Esneider Bravo A. – secretario de Planeación*
C.C. archivo/oficios 2023

A V A L Ú O C O M E R C I A L C O R P O R A T I V O

PREDIO SMN-5-007A

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL - LOTE DE TERRENO**
DIRECCIÓN:	**EL COFRE**
VEREDA:	**LA QUEBRADONA**
MUNICIPIO:	**SANTA ROSA**
DEPARTAMENTO:	**CAUCA**
SOLICITANTE:	**CONCESIONARIA RUTA AL SUR**

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 30 DE 2023

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

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

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

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

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

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-5-007A

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: Cauca.

1.6. MUNICIPIO: Santa Rosa.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: La Quebradona.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El Cofre.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial 82+120,96 Km I y abscisa final 82+173,72 Km I

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

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de Santa Rosa-Cauca el uso por norma del predio es Tierra para Agricultura con Cultivos Permanentes y para Ganadería APG IV s.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	19-701-00-00-00-00-0000-2122-0-00-00-0000
Área de terreno	50 Ha 6.500.0 m²
Área de construcción	0.0 m²
Avalúo Catastral Año 2023	$1.052.000,00

Fuente: Consulta catastral IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 02 de septiembre de 2023.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 30 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO SMN-5-007A.
- Estudio de Títulos del PREDIO SMN-5-007A.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO SMN-5-007A.
- Consulta catastral IGAC

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE C.C. 4.617.291

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública 426 del 21 de febrero de 2013 de la Notaria Segunda de Pitalito.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 122-6589.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar - Cauca se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, se encuentran registradas las siguientes limitaciones, medidas cautelares y gravámenes:

- **SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA,** constituida mediante Escritura pública 870 del 27-04-2007 de la Notaria Primera de Pitalito, a favor de la EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. ESP, debidamente registrada en la anotación 003 del certificado de matrícula inmobiliaria No. **122-6589** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar – Cauca.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda La Quebradona que limita al occidente con la vereda La Esmeralda, al sur con la vereda Santa María, al norte con la vereda Montañitas y El cedro y al oriente con la vereda Guajira.[1]

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA – CAUCA

Fuente: Google Maps, Consulta: 29 de noviembre de 2023
https://www.google.com/maps/place/Santa+Rosa,+Cauca

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura tipo familiar y artesanal en extensiones pequeñas

1 Diagnóstico cartográfico del municipio de Santa Rosa Cauca – Planeación Infraestructura Santa Rosa Cauca

y medianas para cultivos, (especialmente de maíz, caña de azúcar, plátano) y la ganadería.[2]

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

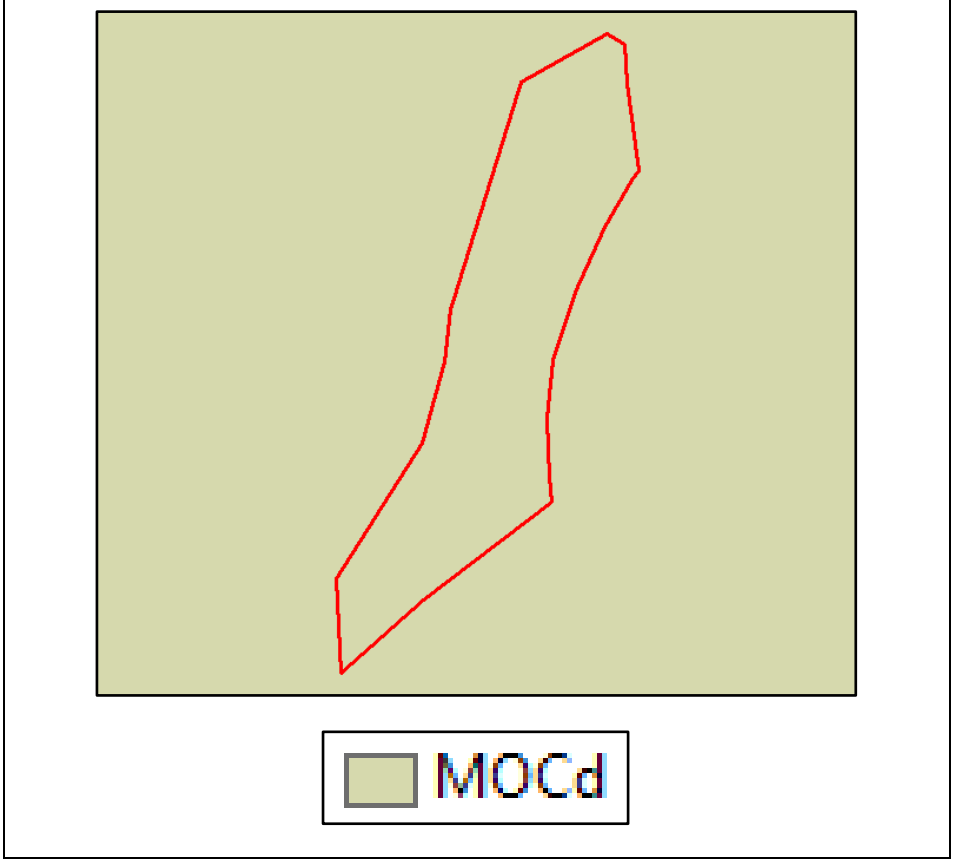
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico Templado Pluvial. La temperatura promedio del municipio de Santa Rosa es de 19 ºC y una altura promedio de 1700 m.s.n.m.[3]

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MOCd, y cuenta con las siguientes características [4]:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MOCd	MPIVs	Templado Pluvial	Cenizas volcánicas y rocas ígneas	Typic Hapludands, Humic Dystrudepts, Andic Dystrudepts	Profundidad moderadamente profundos, textura gruesa y fina, fuertemente ácido y acido, y buen drenaje	No Aplica

2 Alcaldía de Santa Rosa
3 Alcaldía de Santa Rosa
4 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, , Bogotá D.C. , 1994 .

CONDICIONES AGROLÓGICAS



4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, 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.

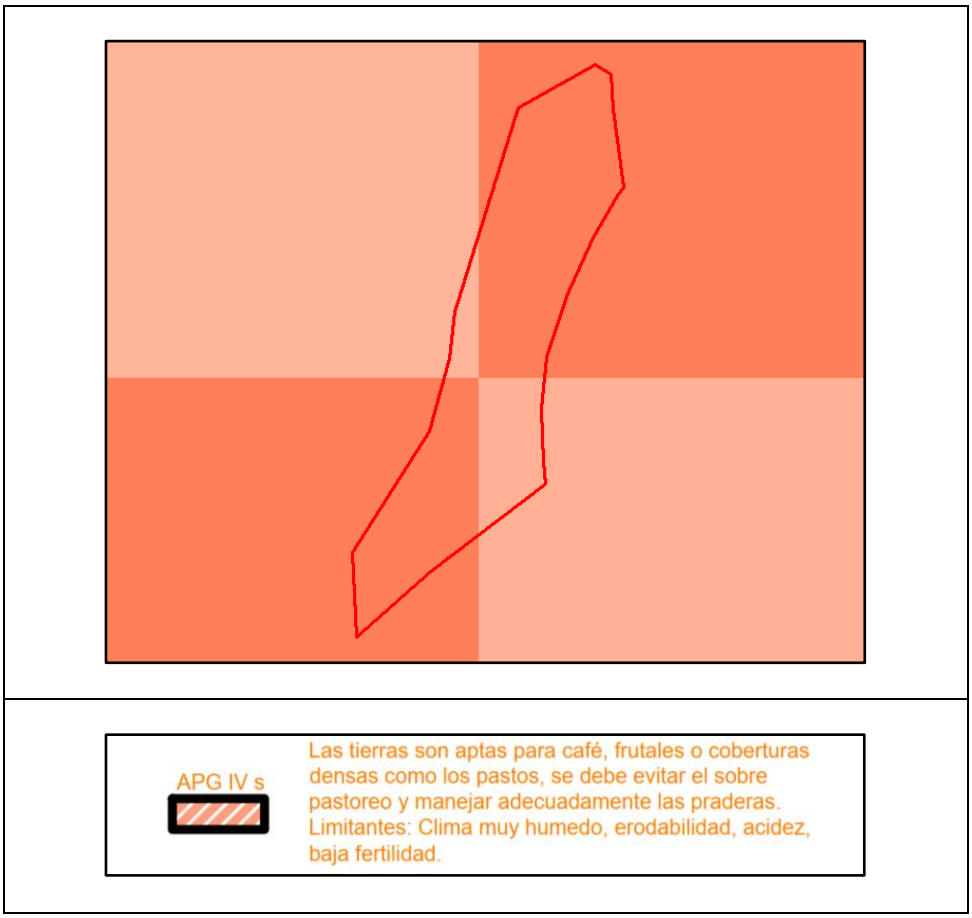
4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santa Rosa.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al oriente 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 y rutas intermunicipales, a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad el cruce cartográfico con los planos oficiales del Esquema de ordenamiento territorial del municipio de Santa Rosa se evidencia que la franja objeto de avalúo cuenta con un uso Tierras para Agricultura con Cultivos Permanentes y para Ganadería (APG IVs). (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Clasificación del territorio – Acuerdo 010 de 2004 del municipio de Santa Rosa.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda Quebradona con acceso a través de la vía nacional San Juan Villalobos - Pitalito, el predio se encuentra aproximadamente a 84 kilómetros del perímetro urbano del Municipio de Santa Rosa-Cauca

PREDIO SMN-5-007A

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: 29 de noviembre de 2023

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	506.500,00 m²
ÁREA REQUERIDA:	667,22 m²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	505.832,78 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	667,22 m²

Fuente: Ficha predial SMN-5-007A.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	14,20 m	RAMIRO BETANCOUT ORTIZ (P5-P8)
SUR	26,21 m	ILDE ALFONSO ORTIZ CERON (P14-P16)
ORIENTE	33,87 m	VIA SAN JUAN VILLALOBOS-PITALITO (P16-P5)
OCCIDENTE	70,21 m	HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE (AREÁ SOBRANTE) (P8-P14)

Fuente: Ficha predial SMN-5-007A.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por vía principal San Juan Villalobos-Pitalito, esta vía se encuentra pavimentada en regular estado, con una calzada en cada sentido.

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m^2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	667,22	Plana 0-7%	Agropecuario	APG IV s

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

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

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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerco Interno con tres hilos en alambre de púas, soportado por estacones de madera burda y de forma irregular con 1,50m de altura y ubicados a 2,40m la distancia promedio entre estacones, incluye portón de acceso de 4,88m de longitud en alambre de púas con largueros de madera.	39,78	m	N/A	N/A	N/A

Nota: Las cercas frontales podrían no ser objeto de valoración, conforme a lo estipulado en el Apéndice Técnico 7 en el numeral 4.3 (c)(iv)(3)

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
Árbol de Guamo de 10 años	1,00	Und
Árbol de Chilco (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	2,00	Und

Árbol de Siete Cueros (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	1,00	Und
Pasto enmalezado, césped o grama	598,72	m^2

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno en sector rural en el municipio de Santa rosa se encontró las siguientes ofertas.

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

PREDIO SMN-5-007A

ESTUDIO DE MERCADO SUELO RURAL								
ÍTEM	NOMBRE CONTACTO	TELÉFONO CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)
1	Pablo Trujillo	3103848473	Santa Rosa	Vereda Santa María kilometro 26 vía Pitalito -Mocoa	Finca, Lote	$80.000.000	4,3	0
2	Beatriz Hurtado	3214526986	Santa Rosa	La Palma	Finca	$600.000.000	40	0
3	Soluciones Inmobiliarias del Sur	316 4449723	Palestina	La Menzura	Finca	$500.000.000	24	160

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												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3103848473	Pablo Trujillo	Santa Rosa	Vereda Santa María kilometro 26 vía Pitalito -Mocoa	Finca, Lote	$ 80.000.000	$ 68.000.000	4,30	$ 15.813.953	0,00	$ -	$ -
2	3214526986	Beatriz Hurtado	Santa Rosa	La Palma	Finca	$ 600.000.000	$ 552.000.000	40,00	$ 13.800.000	0,00	$ -	$ -
3	316 4449723	Soluciones Inmobiliarias del Sur	Palestina	La Menzura	Finca	$ 500.000.000	$ 450.000.000	24,00	$ 14.083.333	160,00	$ 700.000	$ 112.000.000
MEDIA ARITMÉTICA					$ 14.565.762,27							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					$ 1.090.208,89	LIMITE SUPERIOR	$ 15.655.971,16					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7,48%	LIMITE INFERIOR	$ 13.475.553,38					

Fuentes de consulta oferta

ÍTEM	FUENTE DE CONSULTA	OFERTA
1	3103848473	Campo
2	CAMPO	
3	https://www.solucionesinmobiliariasdelsur.com.co/Inmueble/222-finca-vereda-la-menzura-en-palestina	

Ubicación de las ofertas

Fuente: Google Earth

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

MERCADO			
ÍTEM	**Sector - Vereda**	**DIRECCIÓN - NOMBRE**	**VALOR TERRENO/Ha**
1	Vereda Santa María kilometro 26 vía Pitalito -Mocoa	Finca, Lote	$ 15.813.953
2	La Palma	Finca	$ 13.800.000
3	La Menzura	Finca	$ 14.083.333
PROMEDIO			**$ 14.565.762,27**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			**1.090.209**
COEF DE VARIACIÓN			**7,48%**
LIMITE SUPERIOR			**$ 15.655.971**
LIMITE INFERIOR			**$ 13.475.553**

Unidad fisiográfica 1

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 FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	$ 14.566.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca de 46,000 metros cuadrados, ubicado sobra la vía Pitalito-Mocoa, kilómetro 26, ubicada a 6 minutos aproximadamente del corregimiento San Juan de Villalobos, no cuenta con construcciones.

Oferta 2: Finca de 40 hectáreas sin construcciones, sobre vía principal que Pitalito - Mocoa en el Kilómetro 76, terreno semi ondulado, con disponibilidad de aguas y terreno apto para la agricultura.

Oferta 3: Finca de 24 hectáreas, cuenta con dos casas con excelentes acabados, terreno apto para producción de aguacate y pitaya.

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

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo

que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 208.

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 no presenta construcciones anexas valorables por reposición.

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
Árbol de Guamo de 10 años	1,00	Und	$110.792
Árbol de Chilco (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	2,00	Und	$9.786
Árbol de Siete Cueros (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	1,00	Und	$3.827
Pasto enmalezado, césped o grama	598,72	m^2	$253

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal.

NOTA:

- Para la especie “Pasto enmalezado, césped o grama” se adopta el nombre común “Pasto Natural”.

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

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por vía principal San Juan Villalobos-Pitalito, esta vía se encuentra pavimentada en regular estado, con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollos agropecuarios y ganaderos, tipicos del área 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.
- El predio 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 avaluador 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.

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

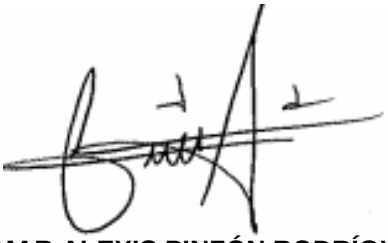
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno U.F.1	Ha	0,066722	$14.566.000	$ 971.873
TOTAL TERRENO				**$ 971.873**
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Arbol de Guamo de 10 años	Und	1,00	$110.792	$ 110.792
Arbol de Chilco (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	Und	2,00	$9.786	$ 19.572
Arbol de Siete Cueros (DAP= 0,10m; H= 3,00m)	Und	1,00	$3.827	$ 3.827
Pasto enmalesado, césped o grama	m2	598,72	$253	$ 151.476
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				**$ 285.667**
TOTAL AVALUO				**$ 1.257.540**

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.257.540,00).

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

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

PREDIO SMN-5-007A

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

CONSTRUCCIONES ANEXAS
M1

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE

ESPECIE

PREDIO SMN-5-007A

15.2 CERTIFICADO USO DEL SUELO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTA ROSA CAUCA
NIT. 800.095.984-1
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
CEL: 3147339469 EMAIL: planm@santarosa-cauca.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Santa Rosa Cauca, 30 de octubre de 2023
Oficio Planm 120.30.07-2023-0051

CERTIFICADO USO DE SUELO ZONA RURAL

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE SANTA ROSA CAUCA

C E R T I F I C A:

Que de conformidad con el *Acuerdo Municipal 010 de 25 de noviembre de 2004*, por el cual el Municipio de Santa Rosa Cauca adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. el predio del señor HECTOR FERNANDO ORTIZ BAMBAGUE, cédula catastral N° 19701000000000000212200000000 y un área requerida de 0Ha+0667,22 m² según cuadro de coordenadas, cuenta con los siguientes usos de suelo determinados:

ZONIFICACION DEL PREDIO:	Correspondiente al grupo **APG IV s**
USOS PRINCIPALES:	2. Tierras para Agricultura con Cultivos Permanentes y para Ganadería (APG) Clase IV, Subclase s y c con pendiente entre 12-25% Zona DA1, zona de desarrollo agropecuario de producción mixta, adóptese como zona de desarrollo agropecuario.
USO COMPLEMENTARIO:	Dentro del E.O.T no se establecen restricciones y prohibiciones para esta zona, por tanto, se considera que el uso de suelo es compatible con la instalación de oficinas, talleres, acopio temporal de materiales, planta de asfalto y concretos, siempre y cuando cumpla con las licencias urbanísticas y ambientales para el desarrollo del proyecto.

20

Este uso de suelo se expide con base en la cartografía urbana y rural donde las categorías son establecidas por el E.O.T DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA CAUCA" a interés de quien solicita.

Dada en la Secretaria de Planeación Municipal de SANTA ROSA-CAUCA, a los treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

Arq. LUIS ESNEIDER BRAVO ANACONA
Secretario de Planeación
Municipio Santa Rosa Cauca

Proyectó: Arq. Alexander Urrutia – Apoyo Secretaría de Planeación
Revisó y aprobó: Arq. Luis Esneider Bravo A. – secretario de Planeación
C.C. archivo/oficios 2023

15.3 CULTIVOS Y/O ESPECIES

NOMBRE DE LA ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
GUAMO	$3.827	$26.590	$110.792	$289.537
CHILCO	$9.786	$34.000	$68.000	$85.000
SIETE CUEROS	$3.827	$26.590	$110.792	$289.537

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pasto Natural	m2	253

Fuente: Informe de Valoración de Cobertura Vegetal.

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

15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

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

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° SMN-5-007A

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 30 de noviembre de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA RUTA AL SUR y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
WILLIAM 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-5-007A	$1.257.540,00	$ 0,00	$1.257.54040,00

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 SANTA ROSA 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.

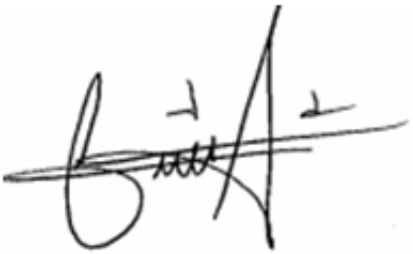
Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

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

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

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