



NIT. 900.866.551-8

GP-NA-SMN-0003

AVISO No. 003 de fecha 10 de Octubre de 2017.

**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.
ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 012-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Santana - Mocoa - Neiva**, en virtud de las disposiciones contenidas en el apéndice técnico número siete (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria. En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), el Representante Legal de **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**

HACE SABER

Que el día 16 de Agosto de 2017, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. GP-OC-SMN-0119, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto Santana - Mocoa - Neiva, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Carrera 7 KM 16 Vereda Fusca - Lote Shosua - Chía – Cundinamarca (Colombia) VER.7 18/07/2017
Teléfono: 6499080 Extensión 1001 / Contacto: contactenos@aliadas.com.co / Página Web: www.aliadas.com.co





ALIADAS
PARA EL PROGRESO

NIT. 900.866.551-8

GP-NA-SMN-0003



ALIADAS
PARA EL PROGRESO

NIT. 900.866.551-8

Chía – Cundinamarca, 16 AGO 2017

GP-OC-SMN-0119

Señor
RICARDO PERDOMO CABRERA
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
LOS EJIDOS
Vereda Hobo
Municipio de Hobo, Departamento de Huila.

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno del predio denominado LOS EJIDOS con cédula catastral No 413490001000000020016000000000 y matrícula inmobiliaria No 200-1326, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, requerido para la ejecución del Proyecto Santana – Mocoa - Neiva, Contrato de Concesión No. 012 de 2015.

Reciban un cordial saludo:

Como es de conocimiento general, la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, en coordinación con el concesionario ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S., en virtud del contrato mencionado en el asunto, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, requiere comprar una zona de terreno del predio del asunto, de conformidad con la Ficha Predial No. SMN-2-023 de la cual se anexa copia y la cual señala el área requerida de terreno de NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS (9242.14 m2), junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial, debidamente delimitada y alinderada, entre las abscisas: K 1+031.46 y K 1+337.85, del Proyecto Santana – Mocoa – Neiva.

El valor de la oferta es la suma CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 14.475.210), discriminada conforme al informe de Avalúo SMN-2-023, que se adjunta a la presente.

El Avalúo SMN-2-023 fue elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C de fecha 29 de Junio de 2017, de conformidad con lo contemplado en el Decreto 2150 de 1995 Art. 27, Ley 9ª de 1989 Art. 13, Ley 388 de 197 Art. 61, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Agustín Codazzi y Resolución 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte. (Se adjunta copia del avalúo comercial corporativo).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Resolución 2684 de 06 de agosto de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, el valor del daño emergente reconocido en el anexo del avalúo comercial corporativo, correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y cancelados directamente a la entidad correspondiente a través del Concesionario.

Carrera 7 KM 16 Vereda Fusca - Lote Shosua - Chía - Cundinamarca (Colombia) VER.7 18/07/2017
Teléfono: 6499080 Extensión 1001 / Contacto: contactenos@aliadas.com.co / Página Web: www.aliadas.com.co

MINTRANSPORTE

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

ALIADAS
PARA EL PROGRESO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACION

Carrera 7 KM 16 Vereda Fusca - Lote Shosua - Chía – Cundinamarca (Colombia) VER.7 18/07/2017
Teléfono: 6499080 Extensión 1001 / Contacto: contactenos@aliadas.com.co / Página Web: www.aliadas.com.co

MINTRANSPORTE

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

ALIADAS
PARA EL PROGRESO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACION



ALIADAS
PARA EL PROGRESO

NIT. 900.866.551-8

GP-NA-SMN-0003



ALIADAS
PARA EL PROGRESO

NIT. 900.866.551-8

A partir de la comunicación de la presente Oferta de compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación. En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación, es obligación legal de la entidad dar inicio al procedimiento de la expropiación judicial conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1997, Capítulo VII y VIII, artículos 58 a 72, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y demás normas pertinentes.

De acuerdo a lo contenido en el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, nos permitimos solicitar a usted "Permiso de Intervención Voluntario" con el fin de dar inicio a los trabajos necesarios para la ejecución del proyecto vial, lo anterior sin perjuicio de continuar con el procedimiento de enajenación voluntaria.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento, copia de la ficha predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Para efectos de cualquier notificación o comunicación por favor enviar a la siguiente dirección: Carrera 7 KM 16 Vereda Fusca - Lote Shosua - Chía - Cundinamarca (Colombia) teléfono 6499080 ext 1001 o en las oficinas de nuestro gestor predial SERVICIOS PREDIALES ASOCIADOS UT, ubicados en la calle 6 No. 6-83 piso 2 del Municipio de Garzón, Departamento del Huila, Teléfono 3164828237, correo electrónico predialspaut@gmail.com.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

JUAN CARLOS RESTREPO MEJÍA
GERENTE ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.

Copia: Archivo
Anexo:
Proyecto: SPA UT
Revisó: Dayro Fernando Casadiego Leal - Subdirector Jurídico Predial

Carrera 7 KM 16 Vereda Fusca - Lote Shosua - Chía - Cundinamarca (Colombia) VER.7 18/07/2017
Teléfono: 6499080 Extensión 1001 / Contacto: contactenos@aliadas.com.co / Página Web: www.aliadas.com.co



El presente aviso se remite al predio denominado LOS EJIDOS con matrícula inmobiliaria N° 200-1326 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con el fin de notificar la Oferta Formal de Compra No. GP-OC-SMN-0119 de fecha 16 de agosto de 2017, al señor, **RICARDO PERDOMO CABRERA Y/O a sus HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, a quienes se intentó notificar personalmente, por medio del oficio de

Carrera 7 KM 16 Vereda Fusca - Lote Shosua - Chía - Cundinamarca (Colombia) VER.7 18/07/2017
Teléfono: 6499080 Extensión 1001 / Contacto: contactenos@aliadas.com.co / Página Web: www.aliadas.com.co



GP-NA-SMN-0003

citación No. GP-NP-SMN0119, enviado por correo certificado de la Empresa Servicios Postales Nacionales S.A., 4-72, mediante la guía N° RN830851547CO de fecha 26 de septiembre de 2017, y ante la imposibilidad de notificar personalmente al propietario se envía el presente aviso y se publica en la página Web www.aliadas.com.co, y en la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura www.ani.gov.co.

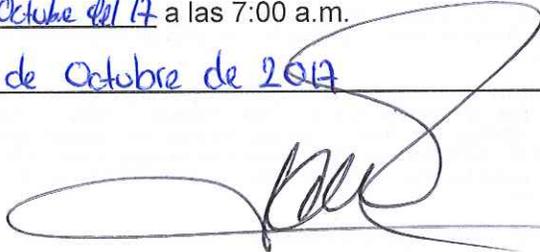
De conformidad con los presupuestos legales establecidos en el artículo 69 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, Ley 1437 de 2011, se fija por el termino de (5) días, ADVIRTIENDO que, por disposición legal, esta notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente del termino de publicación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, contra la decisión que se notifica no proceden recursos en sede administrativa.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS de ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S., a los 10 días de Octubre del 17 a las 7:00 a.m.

EL 10 de Octubre de 2017 A LAS 7:00 A.M.

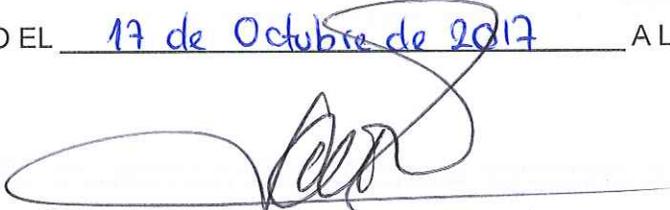
Cordialmente,



JUAN CARLOS RESTREPO M.
GERENTE
ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.

Anexo: Ficha Predial, Informe del Avalúo y Plano de Afectación Predial.

DESEFIJADO EL 17 de Octubre de 2017 A LAS 6:00 P.M



JUAN CARLOS RESTREPO M.
GERENTE
ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: SPAUT
Aprobó: Dayro F. Casadiego/ subdirector jurídico predial

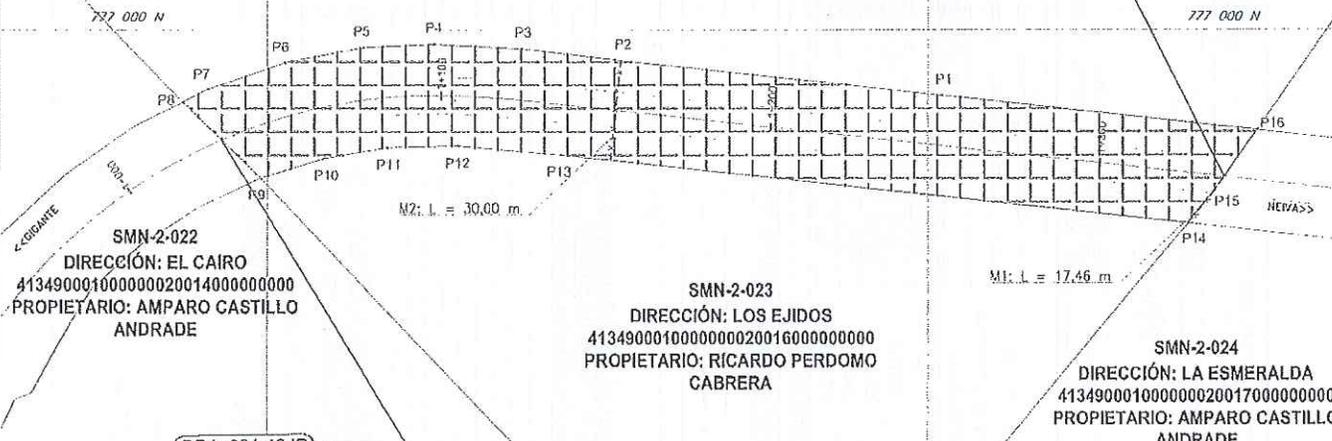
Carrera 7 KM 16 Vereda Fusca - Lote Shosua - Chía - Cundinamarca (Colombia) VER.7 18/07/2017
Teléfono: 6499080 Extensión 1001 / Contacto: contactenos@aliadas.com.co / Página Web: www.aliadas.com.co

 MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: Santana - Mocco - Neiva 012 de 18 de agosto de 2015	UNIDAD FUNCIONAL DOS SECTOR O TRAMO SMN-2-023 Variante Hobo	PREDIO No. 4.866.801 ABS. INICIAL 1+031,46 Km ABS. FINAL 1+337,85 Km MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der 306,39																																																												
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO Ricardo Perdomo Cabreira	CEDULA 4.866.801 DIRECCION / EMAIL N/A DIRECCION DEL PREDIO Los Ejidos CEDULA CATASTRAL 41-349-00-01-00-0002-0016-0-00-00-0000	MATRICULA INMOBILIARIA 200-1326	LINDEROS COLINDANTES NORTE Mismo Propietario (Area Sobrante del Predio) SUR Mismo Propietario (Area Sobrante del Predio) ORIENTE Predio Amparo Castillo Andrade OCCIDENTE Predio Amparo Castillo Andrade																																																												
VEREDA/BARRIO: Hobo MUNICIPIO: Hobo DPTO: Huila TOPOGRAFÍA 0 - 7 % Plana PREDIO REQUERIDO PARA: Construcción Variante Hobo ubicada entre las abscisas 0+000,00km hasta 3+909,00 km	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROPECUARIO	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>C4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">M2</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	C1				C2				C3				C4				TOTAL AREA CONSTRUIDA						0	M2	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M1</td> <td>Cerca divisoria en postes de madera separados cada 1,5 m y 4 hilos de alambre de paja (Corresponde a 50%)</td> <td style="text-align: center;">17,46</td> <td style="text-align: center;">m</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>Cerca medianera 4 hilos de alambre de puas con postes de madera separados cada 1,5 m</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">m</td> </tr> <tr> <td>M3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>M4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>M5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">M2</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	M1	Cerca divisoria en postes de madera separados cada 1,5 m y 4 hilos de alambre de paja (Corresponde a 50%)	17,46	m	M2	Cerca medianera 4 hilos de alambre de puas con postes de madera separados cada 1,5 m	30	m	M3				M4				M5				TOTAL AREA CONSTRUIDA						0	M2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																												
C1																																																															
C2																																																															
C3																																																															
C4																																																															
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																																															
		0	M2																																																												
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																												
M1	Cerca divisoria en postes de madera separados cada 1,5 m y 4 hilos de alambre de paja (Corresponde a 50%)	17,46	m																																																												
M2	Cerca medianera 4 hilos de alambre de puas con postes de madera separados cada 1,5 m	30	m																																																												
M3																																																															
M4																																																															
M5																																																															
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																																															
		0	M2																																																												
AREA TOTAL TERRENO 10 Ha 0000,00 m² AREA REQUERIDA 0 Ha 9242,14 m² AREA REMANENTE 0 Ha 0,00 m² AREA SOBRANTE 9 Ha 0757,86 m² AREA TOTAL REQUERIDA 0 Ha 9242,14 m²	OBSERVACIONES: 																																																														
FECHA DE ELABORACION: 2017-07 Elaboró: MARTINEZ ESCALANTE SAS JNG. IVAN FRANCISCO MARTINEZ 2520270108 CND	Revisó y Aprobó: CONSORCIO INTERVENTORIA NMS																																																														



SMN-2-023
 DIRECCIÓN: LOS EJIDOS
 41349000100000002001600000000
 PROPIETARIO: RICARDO PERDOMO CABRERA

PR1+337,85 ID



SMN-2-022
 DIRECCIÓN: EL CAIRO
 41349000100000002001400000000
 PROPIETARIO: AMPARO CASTILLO ANDRADE

SMN-2-023
 DIRECCIÓN: LOS EJIDOS
 41349000100000002001600000000
 PROPIETARIO: RICARDO PERDOMO CABRERA

SMN-2-024
 DIRECCIÓN: LA ESMERALDA
 41349000100000002001700000000
 PROPIETARIO: AMPARO CASTILLO ANDRADE

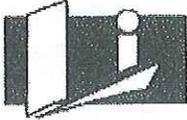
PR1+031,46 ID

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	.DIST.
P1	776980.33	1181004.24	97.88
P2	776990.83	1180906.93	29.84
P3	776994.32	1180877.29	26.61
P4	776995.73	1180850.71	21.46
P5	776994.76	1180829.27	24.44
P6	776990.22	1180805.26	24.40
P7	776982.35	1180782.16	8.55
P8	776978.53	1180774.52	32.76
P9	776955.68	1180797.99	19.70
P10	776961.48	1180816.82	20.13
P11	776964.71	1180836.69	21.41
P12	776965.22	1180858.09	31.05
P13	776962.59	1180889.03	190.57
P14	776942.14	1181078.50	12.34
P15	776951.62	1181086.41	22.58
P16	776970.05	1181099.45	95.76
P1	776980.33	1181004.24	

AREA REQUERIDA: 9242,14 m²

0 10 20 30 40 60 80 m
 ESCALA 1:2000

PLANO PREDIAL		PROYECTO SANTANA - MOCOCA - NEIVA UNIDAD FUNCIONAL 2		CONVENCIONES 	
NÚMERO PREDIAL SMN - 2 - 023		PROPIETARIO RICARDO PERDOMO CABRERA		FECHA ELABORACIÓN ABR 2017 ESCALA 1:2000	
CUADRO DE ÁREAS (M2) ÁREA TOTAL: 10 Ha 0000,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 9242,14 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha 000,00 m ² ÁREA SOBROBANTE: 9 Ha 757,86 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 0 Ha 0,00 m ²		SUBSECTOR O OBRA ESPECÍFICA: VARIANTE HOBO		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 41349000100000002001600000000	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO SMN - 2 - 023

CLASE DE INMUEBLE: RURAL -LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: LOS EJIDOS.

VEREDA: HOBO

MUNICIPIO: HOBO

DEPARTAMENTO: HUILA

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° DJ 217 - 2016 del día 01 del mes de Julio de 2016. Celebrado entre ALIADAS PARA EL PROGRESO SAS y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

BOGOTA D.C., JUNIO 29 DE 2017.

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

CONSORCIO
INVENTORIA
NMS



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN - 2 - 023

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

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula 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. REGLAMENTACION URBANISTICA

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

CONSORCIO
INTERVENTORIA
NMS



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN - 2 - 023

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. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. 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)

3

10. CALCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

CONSORCIO
INTERVENTORIA
NMS



1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° DJ 217 - 2016 del día 01 del mes de Julio de 2016 de prestación de servicios Celebrado entre ALIADAS PARA EL PROGRESO SAS y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURIDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Huila.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Hobo.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Hobo
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Los Ejidos.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 1+031.46 Km y abscisa final 1+337.85 Km.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso de Pastos Naturales y vegetación nativa.
- 1.11. **USO POR NORMA:** Del área requerida: Área Rural-Sector de actividad agropecuaria especial con influencia urbana y Área Rural- Sector de amortiguación de impactos ambientales.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

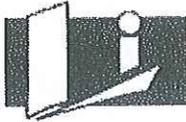
Cedula. Catastral actual	41-349-00-01-00-00-0002-0016-0-00-00-0000
Fuente: Ficha predial SMN-2-023	

Cedula. Catastral actual	41-349-00-01-00-00-0002-0016-0-00-00-0000
Área de terreno	8 Ha 7500.0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0.0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2016	\$ 7,462,000

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	AREA DE TERRENO EN HAS
1994	04	03	8 Ha 7500.0 m ²

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 24 de Junio de 2017. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN - 2 - 023

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUO:** 29 de Junio de 2017.

2. DOCUMENTOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del predio SMN - 2 - 023.
- Certificado Uso del Suelo.

2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: RICARDO PERDOMO CABRERA C.C. 4.866.801

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Publica N° 570 de 07 de Mayo de 1975 de la Notaría Segunda del Circulo de Neiva

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 200-1326

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Ninguna evidenciada en el folio de matrícula suministrado.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. 5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

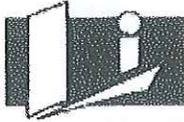
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda Hobo la cual se encuentra en el sector Centro, que se ubica geográficamente al sur del centro poblado de Hobo, limita al sur con el la vereda Las vueltas de Hobo, al occidente con la Represa de Betania, al norte con la vereda Vilaco y al oriente con la vereda El Batán. ¹

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

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

CONSORCIO
INTERVENTORIA
NMS



6

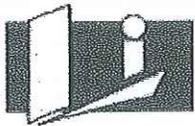
- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (tierras arroceras planas), pecuaria y agropecuaria, igualmente por la influencia del río Magdalena y la Represa de Betania se ha generado explotaciones piscícolas, en cautiverio a gran escala.²
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía de plana a ligeramente inclinada del 0 al 7%.
- 4.4. **CARACTERISTICAS CLIMATICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido seco. Las temperatura promedios del municipio de Hobo oscilan entre los 23 y los 28 °C y una altura promedio de 594 m.s.n.m.³
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PXGc2 , cuenta con un valor potencial de 38 puntos⁴ , y las siguientes características⁵:

2 *Ibid.*

3 *Ibid.*

4 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Hobo Huila, Vigencia 1994.

5 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del



TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
PXGc2	Illsec	Cálido Seco	Depósitos coluviales arcillosos y depósitos heterométricos	Oxic Haplustepts, Typic Dystrustepts	Moderadamente profundo y superficial, drenaje pobre, de fertilidad baja	Moderada

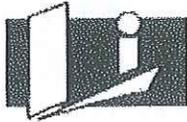
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** Algunas de las fincas ubicadas en éste sector cuentan con servicios públicos básicos.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Hobo.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **NORMA URBANISTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Hobo – Huila, aprobado mediante Acuerdo 05 de 2000 y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del municipio de Hobo, el predio objeto de avalúo se encuentra dentro del plano No. 17 “Mapa de Zonificación Física Rural”, ubicado en la zona cuyo uso del suelo es SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA ESPECIAL CON INFLUENCIA URBANA (SA-AIU) y SECTOR DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (S-AIA), validado con el plano de zonificación rural del Municipio de Hobo creado mediante el acuerdo 05 del 2000 (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

NOTA: De acuerdo con lo anterior se aclara en cuanto a la norma urbanística aplicada, que durante la validación con el plano oficial de usos del suelo rural (Acuerdo 05 de 2000, plano No 17 - zonificación física rural), una vez georreferenciado con la capa predial del mismo plano, se encontró que las vías están mal referenciadas dentro de dicho plano al igual que algunos predios, los cuales han sido objeto de mutaciones catastrales, para lo cual se corrigió con la predicación oficial del IGAC dando ubicación a cada uno de los predios objeto de avalúo debidamente georreferenciada dentro del plano de zonificación rural del municipio de Hobo, obteniendo y validando de esta manera las normas de uso del suelo definidas para cada uno de los predios evaluados.

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



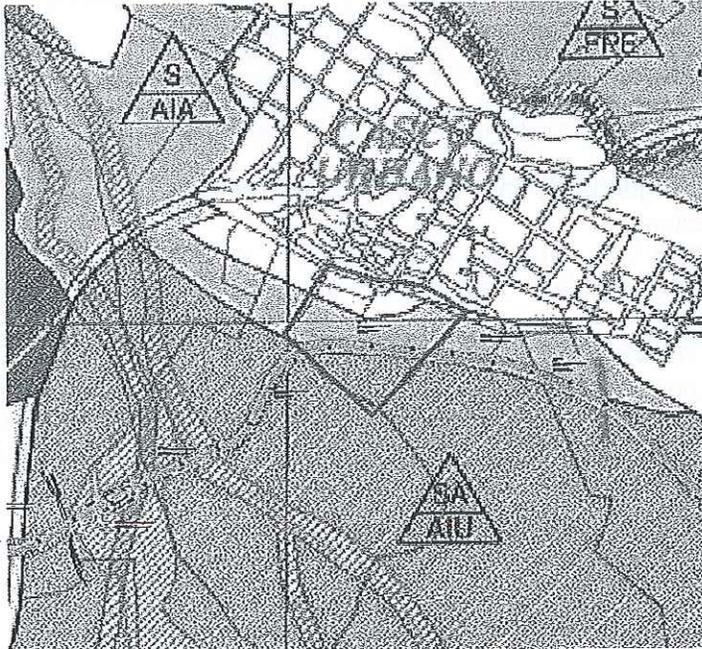
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO SMN - 2 - 023



SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	ÁREA	%
▲	SECTOR PROTECCIÓN TERRITORIOS ESPECIALIZADOS	1098.31	0.38
▲	SECTOR DE MANEJO ESPECIAL DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	1094.73	3.70
▲	SECTOR ÁREAS AMBIENTALES MANEJADAS	1091.14	3.71
▲	SECTOR DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE PASADIZO	1086.75	3.67
▲	SECTOR DE TIERRA ANIMAL	1082.84	3.61
▲	SECTOR DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ÁREAS DE OMBROTES	1078.33	3.53
▲	SECTOR DE MANEJO AMBIENTAL	1072.33	3.53
▲	SECTOR DE MANEJO AMBIENTAL CARRETERO	1070.32	3.52
▲	SECTOR DE PROTECCIÓN AMBIENTAL SENSIBLE	1069	3.52
▲	SECTOR DE DESARROLLO PERSONAL Y DE AGROPECUARIO	1064.75	3.57
▲	SECTOR DE PESCO Y MANEJO AMBIENTAL	1018.55	3.40
▲	SECTOR DE ACUICULTA TERRESTRIAL MATA	1009.33	3.34
▲	SECTOR DE ACUICULTA AGROPECUARIA	1004.23	3.29
▲	SECTOR DE MANEJO AMBIENTAL ESPECIAL ZONAS DE OMBROTES	1010	3.34
▲	SECTOR PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL DÓNDOLO ESPECIAL	768.23	2.57
▲	SECTOR DESARROLLO AMBIENTAL PRODUCTIVO	172.30	0.53
▲	SECTOR DE MANEJO AMBIENTAL DE ZONAS AMBIENTALES	143.13	0.43
TOTAL		2838.62	100.00

Fuente: Acuerdo 05 de 2000., Plano N° 17 – Zonificación Física Rural – Municipio de Hobo

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el sector Centro, el cual colinda por el norte con el sur del perímetro urbano del Municipio de Hobo - Huila.

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

CONSORCIO
INTERVENTORIA
NMS



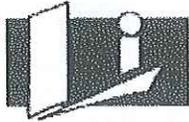
Fuente de Imagen: Google Earth, Consulta: 27 de Junio de 2017.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	10 Ha 0000.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha 9242.14 m ²
ÁREA SOBRANTE:	9 Ha 0757.86 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha 000.00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	0 Ha 9242.14 m ²

Fuente: Ficha predial SMN - 2 - 023.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:



LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	328,94 (8-16)	Mismo Propietario (Área Sobrante del Predio)
SUR	282,86 (14-9)	Mismo Propietario (Área Sobrante del Predio)
ORIENTE	34,92 (16-14)	Predio Amparo Castillo Andrade
OCCIDENTE	32,76 (9-8)	Predio Amparo Castillo Andrade

Fuente: Ficha predial SMN - 2 - 023.

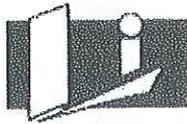
- 6.4. **VIAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía secundaria que conecta con la carrera 2ª del municipio de Hobo, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación, el predio colinda por el norte con el sur del perímetro urbano.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicios de acueducto veredal.
- 6.6. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 1537.59 m². Correspondiente a suelos con valor potencial de 38 puntos y unidad climática CS, con pendiente entre el 0% y 7%, el uso actual corresponde a pastos naturales y vegetación nativa, cuenta con disponibilidad de aguas escasas, la norma de uso del suelo corresponde a sector de actividad sector de actividad agropecuaria especial con influencia urbana. 10

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 7704.55 m². Correspondiente a suelos con valor potencial de 38 puntos y unidad climática CS, con pendiente entre el 0% y 7%, el uso actual corresponde a pastos naturales y vegetación nativa, cuenta con disponibilidad de aguas escasas, la norma de uso del suelo corresponde a sector de amortiguación de impactos ambientales.

Nota: Las áreas presentadas son el resultado del cruce entre la tira topográfica y el plano No. 17 Mapa de Zonificación Física Rural del municipio de Hobo.

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 Cerca divisoria en postes de madera separados cada 1,5 m y 4 hilos de alambre de púa (Corresponde a 50%)	Lindero	17.46 m	10	Bueno a regular	50
M2 Cerca medianera 4 hilos de alambre de púas con postes de madera separados cada 1,5 m	Lindero	30 m	10	Bueno a regular	50

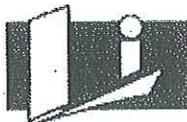
Fuente: Inventario de construcciones y construcciones anexas -- Predio SMN-2-023

6.9.1 Características constructivas:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	M1	M2
CIMENTACIÓN	No aplica	No aplica
ESTRUCTURA	Madera	Madera
ENTREPISO	No presenta	No presenta
FACHADA	No aplica	No aplica
CUBIERTA	No aplica	No aplica
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	No aplica	No aplica
COCINA	No aplica	No aplica
BAÑOS	No aplica	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica	No aplica
ACABADOS MUROS	No aplica	No aplica
OTROS	No aplica.	No aplica.
VETUSTEZ	10 años aprox.	10 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a regular	Bueno a regular

Fuente: Ficha predial SMN - 2 - 023.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial no presenta cultivos ni especies.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN - 2 - 023

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. 12

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 :

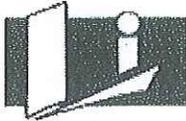
Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por ha de terreno bajo el régimen normativo SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA ESPECIAL CON INFLUENCIA URBANA se encontraron las siguientes ofertas.

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

CONSORCIO
INTERVENTORIA
NMS



ESTUDIO DE MERCADO									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - HOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M ²)	AREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3108358893	William Bohonos	Internet - http://co.lonjas.com/	HOBO	RIOFRIO	Finca Isla del Centro	\$ 145.000.000,00	3,0000	135
2	3134885662	Carlos Merdez	https://co.lonjas.com/fms/ob/la/vereda	HOBO	CENTRO	finca agropecuaria con pastos naturales	\$ 125.000.000,00	0,1300	180
3	3095746116	Hortensia Tomas Ortiz	Internet - http://co.lonjas.com/	HOBO	REPRESA BETANIA	Lote de Terreno 1 - Antigua finca la Armeria	\$ 30.000.000,00	1,0000	-

Unidad fisiográfica 2

Para determinar el valor por ha de terreno bajo el régimen normativo SECTOR DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES se encontró la siguiente oferta:

ESTUDIO DE MERCADO									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - HOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M ²)	AREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3214681468	Luis Carlos Sánchez	Internet - http://co.lonjas.com/	HOBO	REPRESA BETANIA	Lote de terreno entre Hobo y el cruce a Yaguara, a 10 minutos de la y de la represa.	\$ 35.000.000,00	2,5000	-

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

ESTUDIO DE MERCADO											
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - HOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	AREA TERRENO (M ²)	VALOR TERRENO (M ²)	VALOR TOTAL AREA CONSTRUIDA, BARRANCO Y CULTIVOS (M ²)
1	3108358893	William Bohonos	Internet	HOBO	VILACO	Finca Isla del Centro	\$ 145.000.000,00	\$ 120.350.000,00	3,0000	\$ 31.793.333,33	\$ 93.350.000,00
2	3134885662	Carlos Merdez	Internet	HOBO	CENTRO	finca agropecuaria con pastos naturales	\$ 125.000.000,00	\$ 115.710.000,00	0,1300	\$ 28.538.461,54	\$ 3.710.000,00
3	3095746116	Hortensia Tomas Ortiz	Internet	HOBO	REPRESA BETANIA	Lote de Terreno 1 - Antigua finca la Armeria	\$ 30.000.000,00	\$ 29.700.000,00	1,0000	\$ 29.700.000,00	\$ -
MEDIA ARITMETICA							\$ 30.037.284,94				
DESVIACION ESTANDAR							\$ 1.644.119,83				
COEFICIENTE DE VARIACION							\$ 5,45%				
VALOR DE REFERENCIA							\$ 28.393.165,11				
VALOR DE REFERENCIA CON AJUSTE							\$ 28.393.165,11				
VALOR DE REFERENCIA CON AJUSTE Y CORRECCION							\$ 28.393.165,11				

Unidad fisiográfica 2

ESTUDIO DE MERCADO											
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - HOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	AREA TERRENO (M ²)	VALOR TERRENO (M ²)	VALOR TOTAL AREA CONSTRUIDA, BARRANCO Y CULTIVOS (M ²)
1	3214681468	Luis Carlos Sánchez	Internet	HOBO	REPRESA BETANIA	Lote de terreno entre Hobo y el cruce a Yaguara, a 10 minutos de la y de la represa.	\$ 35.000.000,00	\$ 30.800.000,00	2,5000	\$ 12.320.000,00	\$ 30.800.000,00



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :

Unidad fisiográfica 2

Como apoyo a la investigación de mercado, se recurrió a elaborar una encuesta a expertos en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta la norma de uso del suelo aplicable al área evaluada, la ubicación, consolidación, desarrollo de la zona, tamaño del predio, vías y estado de las mismas e infraestructura, la cual se presenta a continuación:

NOMBRE	PROFESIÓN	Telefono	Valor Terreno/Ha
Julio Cesar Garzón Moyano	Avaluador afiliado a Lonja de Propiedad Raíz del Huila	3163328899	11.500.000
Hector Andrade Palomar	Economista, Avaluador afiliado a Lonja de Propiedad Raíz del Huila	3203423051	12.000.000
Ramón Geovany Tovar Roa	Ingeniero Agrícola, Avaluador afiliado a Lonja Precooperativa de Servicios Profesionales	3102905566	12.500.000
Lisandro Castañeda Salazar	Arquitecto, Avaluador contratista IGAC	3103228882	11.000.000
PROMEDIO			\$ 11.750.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 645.497
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,5%
LIMITE SUPERIOR			\$ 12.395.497
LIMITE INFERIOR			\$ 11.104.503
VALOR ADOPTADO			\$12.000.000

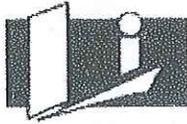
14

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO (Ha)
1	VILACO	Finca Isla del Centro	\$ 31.783.333,33
2	CENTRO	Finca agropecuaria con pastos naturales	\$ 28.538.461,54
3	REPRESA BETANIA	Lote de Terreno 1 - Antigua finca la Armenia	\$ 29.700.000,00
MEDIA ARITMETICA			\$ 30.007.264,96
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 1.644.112,85
COEFICIENTE DE VARIACION			5,48%
LIMITE SUPERIOR			\$ 31.651.377,81
LIMITE INFERIOR			\$ 28.363.152,11



De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el área a adquirir del predio se encuentra en la norma de actividad agropecuaria especial con influencia urbana lo que le permite al inmueble un mayor aprovechamiento mediante usos complementarios, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 31.650.000

Unidad fisiográfica 2

De acuerdo a las consideraciones mencionadas anteriormente, un área del predio se encuentra en Sector de amortiguación de impactos ambientales, siendo su uso principal forestal protector y revegetalización nativa, para lo cual se adoptó el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	Hectárea (Ha)	\$ 12.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

15

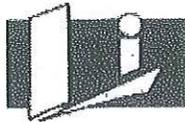
Unidad fisiográfica 1

En la investigación económica realizada se encontraron tres ofertas de mercado, las cuales se consideran comparables al predio objeto de avalúo, en cuanto a su Topografía, uso actual del suelo, norma de uso del suelo y ubicación, por tal motivo se determinó a partir de estas el valor adoptado por hectárea de terreno en la zona de estudio, se describen a continuación sus características:

Oferta 1: Finca con uso agropecuario con topografía plana a ligeramente inclinada, acceso sobre vía veredal, 2 casas en guadua.

Oferta 2: Finca con uso agropecuario con topografía plana, sobre la vía que conduce a la represa Betania, cuenta con pastos naturales, árboles frutales y una construcción de una vivienda habitacional.

Oferta 3: Finca con uso agropecuario con topografía ligeramente plana a moderadamente inclinada sobre la vía Yaguara, con pastos limpios.



Unidad fisiográfica 2

La investigación económica realizada se orientó a la búsqueda de predios bajo el régimen de uso de suelo protección, sin embargo no se encontraron compraventas con esta condición, por tal motivo se orientó la investigación de mercado hacia ofertas y/o transacciones recientes de predios rurales donde económicamente fuesen las más bajas en el sector, teniendo en cuenta que para el uso de suelo sector de protección ambiental se permite el uso agropecuario de bajo impacto como uso complementario, es así como se encontró la oferta relacionada; también se complementó la justificación del valor con una investigación directa con encuesta a 4 peritos evaluadores:

Oferta 1: Lote de terreno no ocupado, con cobertura en pastos naturales y vegetación nativa, topografía muy inclinada a escarpada, sin servicios públicos, aguas escasas, ubicado en el sector de la represa de Betania por la vía a Yaguara , a 20 minutos del perímetro urbano del municipio .

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

16

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

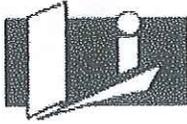
12. CALCULOS VALOR ANEXOS.

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 182 de fecha Marzo – Mayo de 2017.

12.1. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones.

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 Cerca divisoria en postes de madera separados cada 1,5 m y 4 hilos de alambre de púa (Corresponde a 50%)	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 15,522	\$2,966	\$12,556	\$ 13,000
M2 Cerca medianera 4 hilos de alambre de púas con postes de madera separados cada 1,5 m	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 15,522	\$2,966	\$12,556	\$ 13,000



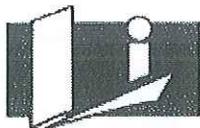
13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial no presenta cultivos ni especies.

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía secundaria que conecta con la carrera 2ª del municipio de Hobo, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación, el predio colinda por el norte con el sur del perímetro urbano.
- El predio presenta una topografía definida como plana a ligeramente inclinada del 0 al 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la ganadería tipo extensiva.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17



15. RESULTADO DE AVALÚO

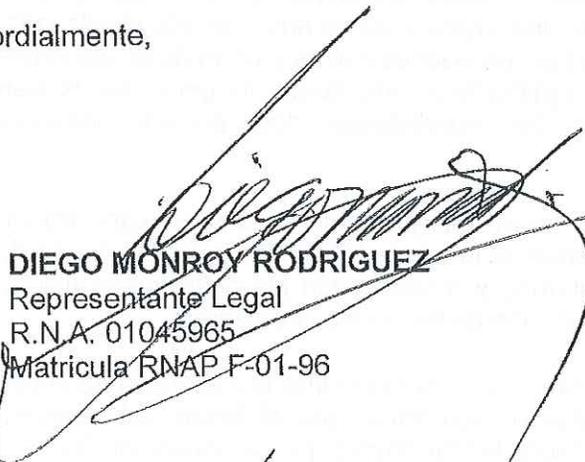
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	Ha	0.153759	\$ 30,000,000	\$ 4,612,770
TERRENO UF2	Ha	0.770455	\$ 12,000,000	\$ 9,245,460
TOTAL TERRENO				\$ 13,858,230
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1. Cerca divisoria	m	17.46	\$13,000	\$ 226,980
M2. Cerca medianera	m	30	\$13,000	\$ 390,000
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 616,980
TOTAL MEJORAS				\$ 616,980
TOTAL AVALUO				\$ 14,475,210

TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.475.210, oo).

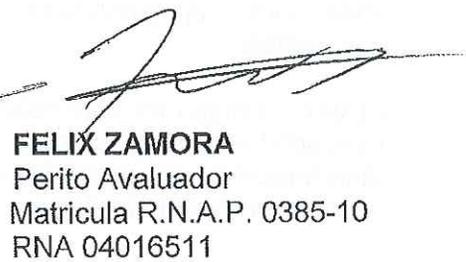
Bogotá, D.C., 29 de Junio de 2017.

18

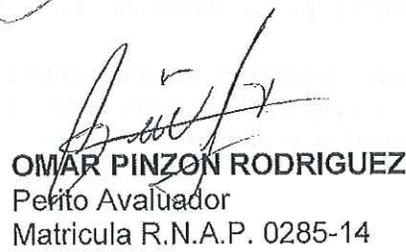
Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
R.N.A. 01045965
Matricula RNAP F-01-96



FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
Matricula R.N.A.P. 0385-10
RNA 04016511



OMAR PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Matricula R.N.A.P. 0285-14

CONSORCIO INTERVENTORIA NMS



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

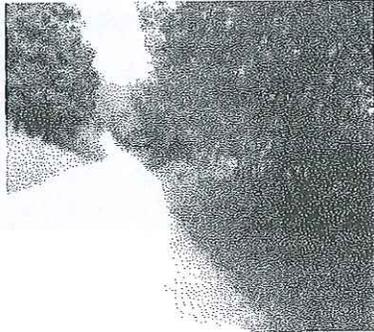
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



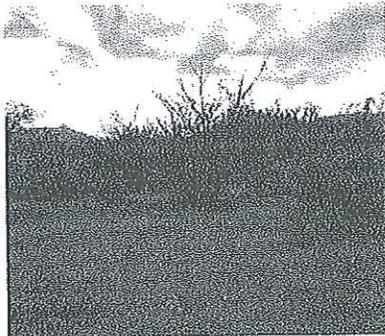
PREDIO SMN - 2 - 023

16. DOCUMENTOS ANEXOS
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



19



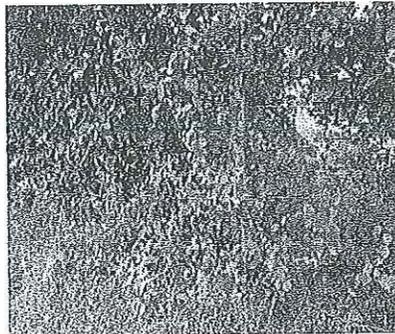
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

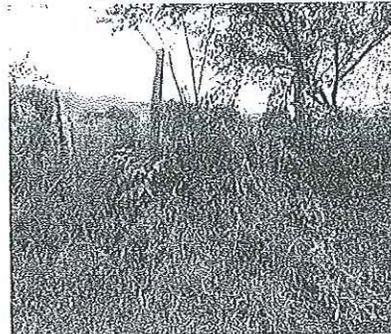


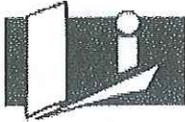
PREDIO SMN - 2 - 023

16.1.1. CONSTRUCCIONES ANEXAS
Cerca Divisoria



Cerca Medianera





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

SMN-2-023



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DEL HUILA
 ALCALDIA MUNICIPAL DE EL HOBO
 NIT. 891.180.019-3

EL SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

CERTIFICA:

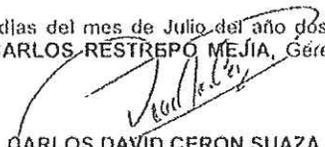
Que según el plano No 17 del ACUERDO No. 05 de 2000 DEL E.O.T. "MAPA DE ZONIFICACION FISICA RURAL", el predio denominado "Los Ejidos", con Número catastral 00-01-0002-0016-000, ubicado en la vereda CENTRO del Municipio de EL HOBO departamento del HUILA, se encuentra ubicado en la zona cuyo uso de suelo es:

SECTOR DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA ESPECIAL CON INFLUENCIA URBANA - (SA-AIU):
USOS DE APLICACIÓN
PRINCIPAL: Agropecuario integral menor.
COMPLEMENTARIOS: Vivienda campesina y/o campestre.
COMPATIBLES CONDICIONADOS: Vivienda en agrupación, servicios sociales de tipo local; Centro de Acopio, talleres artesanales. Sobre la Carrera 5ª se podrán ubicar establecimientos comerciales, industriales de bajo impacto urbano y ambiental, institucional y recreativo de servicios metropolitanos.
PROHIBIDO: La industria, la minería, y la extracción de materiales a cielo abierto.

SECTOR DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES - (S-AIA)
USOS DE APLICACIÓN
PRINCIPAL: Forestal protector, revegetalización nativa.
COMPLEMENTARIOS: Recreación pasiva y Ambientes de expansión del espacio público local previstas de restauración ambiental y paisajística.
COMPLEMENTARIOS CONDICIONADOS: Agropecuario de bajo impacto.
PROHIBIDOS: Las actividades agropecuarias intensivas, la minería, la construcción de cualquier obra que altera la estabilidad de los suelos y ecosistemas; la ubicación de vivienda, de establecimientos comerciales, industriales, rellenos, institucionales, extracción forestal y demás usos.

El anterior certificado de Uso de Suelo queda sujeto a cambios por revisión y ajuste del E.O.T. que se encuentra en ejecución.

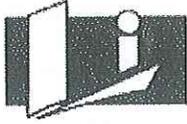
Se expide a los ocho (08) días del mes de Julio del año dos mil dieciséis (2016), a solicitud del señor **JUAN CARLOS RESTREPO MEJIA**, Gerente de Aliadas para el Progreso S.A.S.


Ing. CARLOS DAVID CERON SUAZA
 Secretario de Planeación e Infraestructura.

Elaboró: 

"GERENCIA CON EXCELENCIA Y HONESTIDAD"
 Código postal: 13060 - Dirección: Carrera 9 No. 5-41 Barrio San Pedro - Telefax: 838-1006
 Pagina: www.hobo-huila.gov.co - E-mail: secretariadeplaneacion@hobo-huila.gov.co

21



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN - 2 - 023

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

CERCA EN POSTES DE MADERA SEPARADOS CADA 1,5 m CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS				
DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de Puas	ml	4	\$ 536	\$ 2.143
Alambre Calibre	ml	0	\$ 1.250	\$ -
Postes de madera (Rollizo 8cm*2m)	ml	0,7	\$ 12.500	\$ 8.333
Aisladores + grapas	ml	1	\$ 646	\$ 646
Mano de obra - Poste instalado	dia	1	\$ 4.400	\$ 4.400
VALOR TOTAL CERCADO				\$ 15.522

22

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia