

AVISO No. 005 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 31 de agosto de 2017, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. GP-OC-SMN-0137, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto Santana - Mocoa - Neiva, cuyo contenido se transcribe a continuación:



ALIADAS
PARA EL PROGRESO

NIT. 900.866.551-8

GP-NA-SMN-0005



ALIADAS
PARA EL PROGRESO

NIT. 900.866.551-8

Chía – Cundinamarca,

31 AGO 2017

GP-OC-SMN-0137

Señores
SILVIO GOMEZ MORERA
EZEQUIEL PUENTES SUAZA
LOTE N° 17
Vereda Bajo corozal
Municipio de Gigante, Departamento del Huila

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno del predio denominado LOTE N° 17 con cédula catastral No. 413060002000000090430000000000 ME y matrícula inmobiliaria No 202-71397, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón, requerido para la ejecución del Proyecto Santana – Mocoa - Neiva, Contrato de Concesión No. 012 de 2015.

Reciba 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 el predio del asunto, de conformidad con la Ficha Predial No. SMN-3-007 de la cual se anexa copia y la cual señala el área requerida de terreno de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (437.58 m2) junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial, debidamente delimitada y alinderada, entre las abscisas K 0+971,82 y K 0+984,69, del Proyecto Santana – Mocoa – Neiva.

El valor de la oferta es la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.734.016) discriminado conforme al informe de Avalúo SMN-3-007, que se adjunta a la presente.

El Avalúo SMN-3-007 fue elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha 11 de Julio 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

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



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-0005



ALIADAS
PARA EL PROGRESO

NIT. 900.866.551-8

notariales y de registro, serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y cancelados directamente a la entidad correspondiente a través del Concesionario.

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 – 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



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-0005

El presente aviso se remite al predio denominado LOTE N°. 17 con matrícula inmobiliaria N° 202-71397 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón, con el fin de notificar la Oferta Formal de Compra No. GP-OC-SMN-0137 de fecha 31 de agosto de 2017, al señor, EZEQUIEL PUENTES SUAZA, a quien se intentó notificar personalmente, por medio del oficio de citación No. GP-NP-SMN0137, enviado por correo certificado de la Empresa Servicios Postales Nacionales S.A., 4-72, mediante la guía N° RN816759060CO de fecha 31 de agosto 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.

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-0005

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS de ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.,
a los 10 días de Octubre de 2017 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.

DESFIJADO 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 - Mocoa - Neiva
 012 de 18 de agosto de 2015

UNIDAD FUNCIONAL
 Tires

PREDIO No. SMN-3-007

SECTOR O TRAMO
 Variante Gigante

MARGEN
 LONGITUD EFECTIVA

0+971,82 Km
 0+984,69 Km

Izquierda
 12,87

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Silvio Gomez Morera y otro

CEDULA

4.925.868

DIRECCION / EMAIL

N/A

MATRICULA INMOBILIARIA
 202-71397

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE N° 17

41-306-00-02-00-00-0009-0430-0-00-00-0000 MIE

CEDULA CATASTRAL

41-306-00-02-00-00-0009-0430-0-00-00-0000 MIE

VEREDA/BARRIO:

Bajo Corozal

MUNICIPIO:

Gigante

DPTO:

Huila

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

PREDIO REQUERIDO PARA:

Construcción de la variante de Gigante ubicado entre las abscisas PR0+000 al PR 5+080,00

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

Agropecuaria

LONGITUD

13,11 (6-7)

LINDEROS

Predio de Silvio Gomez Morera y otro

NORTE

34,12 (7-3)

SUR

Predio del municipio de Gigante

ORIENTE

12,83 (3-4)

OCCIDENTE

33,86 (4-6)

COLINDANTES

Predio de Silvio Gomez Morera y otro

PREDIO REQUERIDO PARA:

Construcción de la variante de Gigante ubicado entre las abscisas PR0+000 al PR 5+080,00

LONGITUD

13,11 (6-7)

LINDEROS

Predio de Silvio Gomez Morera y otro

NORTE

34,12 (7-3)

SUR

Predio del municipio de Gigante

ORIENTE

12,83 (3-4)

OCCIDENTE

33,86 (4-6)

COLINDANTES

Predio de Silvio Gomez Morera y otro

PREDIO REQUERIDO PARA:

Construcción de la variante de Gigante ubicado entre las abscisas PR0+000 al PR 5+080,00

LONGITUD

13,11 (6-7)

LINDEROS

Predio de Silvio Gomez Morera y otro

NORTE

34,12 (7-3)

SUR

Predio del municipio de Gigante

ORIENTE

12,83 (3-4)

OCCIDENTE

33,86 (4-6)

COLINDANTES

Predio de Silvio Gomez Morera y otro

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
E1	Pasto Brachiaria	437,58		m2
E2				
E3				
E4				
E5				
E6				
E7				

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1			
C2			
C3			
C4			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
0			
M2			

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1			
M2			
M3			
M4			
M5			
M6			
M7			
M8			
M9			
M10			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
0			
M2			

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
 Aplica Informe de analisis de Area Remanente?
 De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO
 SI
 NO
 SI
 SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

18/07/17

Elaboró:

MARTINEZ ESCALANTE SAS
 ING. IVAN FRANCISCO MARTINEZ

Revisó y Aprobó:

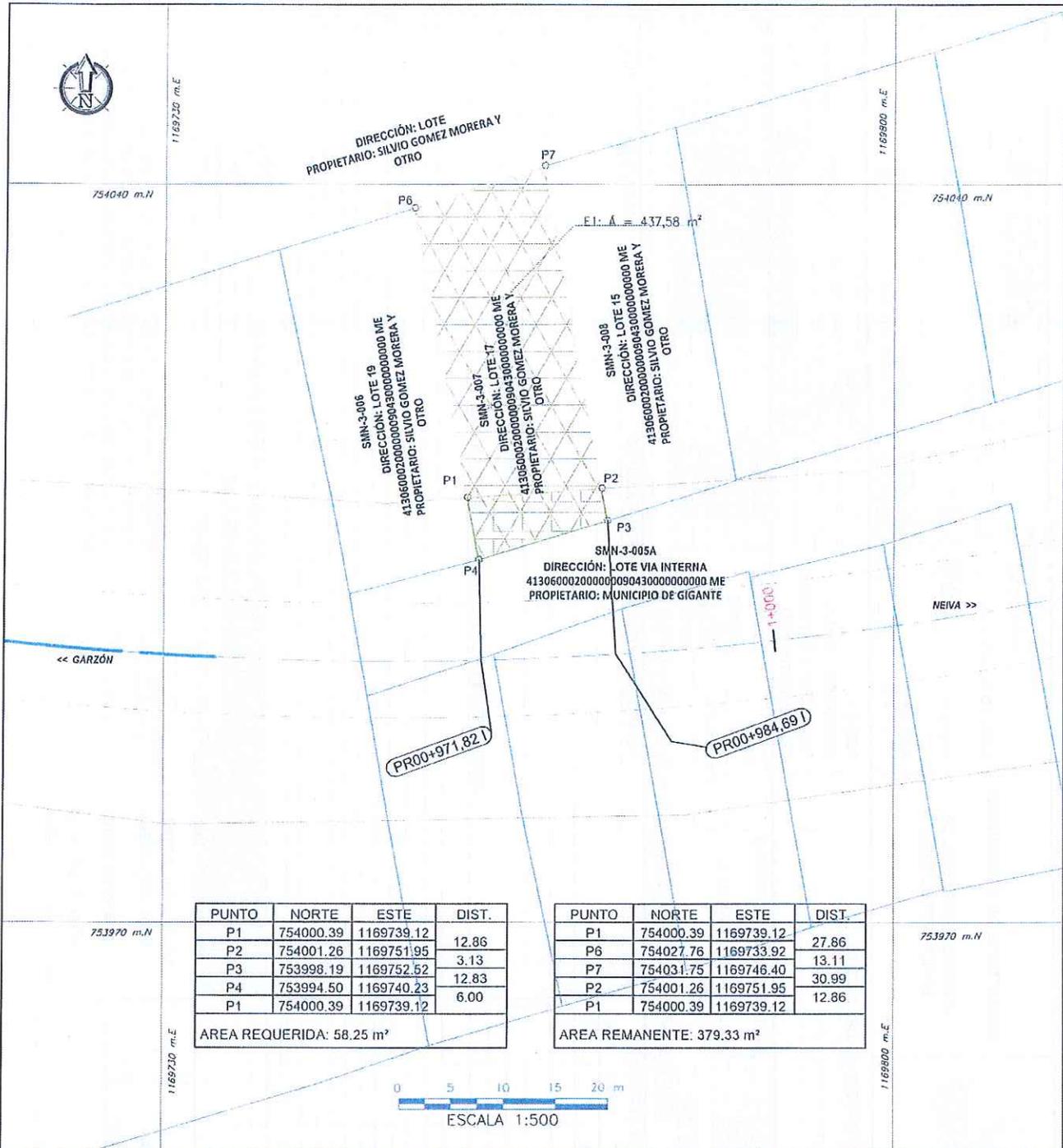
252070108 CND

CONSORCIO
 INFRA-NTORIA
NMS

OBSERVACIONES:

El Predio no ha sido desenglobado a la fecha por el IGAC, por lo tanto mantiene el mismo Número Predial Nacional. El predio proviene de un LOTE, autorizado por la Secretara de Planeación e Infraestructura del Municipio de Gigante mediante la Resolución 0143 de 04 de Mayo de 2015

AREA TOTAL TERRENO	0 Ha 437,58	m ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 58,25	m ²
AREA REMANENTE	0 Ha 379,33	m ²
AREA SOBRANTE	0	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 437,58	m ²

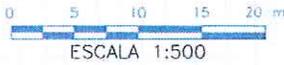


PUNTO	NORTE	ESTE	DIST.
P1	754000.39	1169739.12	12.86
P2	754001.26	1169751.95	3.13
P3	753998.19	1169752.52	12.83
P4	753994.50	1169740.23	6.00
P1	754000.39	1169739.12	6.00

ÁREA REQUERIDA: 58.25 m²

PUNTO	NORTE	ESTE	DIST.
P1	754000.39	1169739.12	27.86
P6	754027.76	1169733.92	13.11
P7	754031.75	1169746.40	30.99
P2	754001.26	1169751.95	12.86
P1	754000.39	1169739.12	12.86

ÁREA REMANENTE: 379.33 m²



PLANO PREDIAL		PROYECTO SANTANA - MOCOCA - NEIVA UNIDAD FUNCIONAL 3	
ANI <small>Agencia Nacional de Infraestructura</small>		ALIAS <small>CON PROGRESO</small>	
NÚMERO PREDIAL SMN - 3 - 007		PROPIETARIO SILVIO GOMEZ MORERA Y OTRO	
CUADRO DE ÁREAS (M2)		FECHA ELABORACIÓN MAY 2017	
ÁREA TOTAL: 0 Ha 437,58m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 58,25 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 379,33 m ²	ÁREA SOBRAANTE: 0 Ha 000,00 m ²
		ÁREA CONSTRUIDA: 0 Ha 0,00 m ²	ESCALA 1:500
		SUBSECTOR U OBRERA ESPECIFICA: VARIANTE GIGANTE	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 413060002000000090430000000000 ME

- CONVENCIONES**
- Área requerida
 - Área remanente
 - Construcción
 - Construcción anexa
 - Borde de vía existente
 - Borde de vía proyectado
 - Eje de vía existente
 - Eje de vía proyectado
 - Línea de compra
 - Lindero del predio
 - Vía veredal o secundaria
 - Cercas
 - Chafflán corte o relleno
 - Construcciones existentes
 - Fuente hídrica
 - Árboles
 - Área cultivada o de bosque
 - Poste / alcantarilla



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO SMN - 3 - 007

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCION: LOTE No. 17
VEREDA: BAJO COROZAL
MUNICIPIO: GIGANTE
DEPARTAMENTO: HUILA
SOLICITANTE: ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.

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., 11 DE JULIO DE 2017



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

2

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

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)

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. Costos de reposición
 - 12.2. 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



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.
- 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:** Gigante.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Bajo Corozal.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Lote No. 17.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 0+971,82 Km y abscisa final 0+984,69 Km.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso en pastos naturales.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO MAYOR EXTENSION:

Cedula. Catastral actual	41-306-00-02-00-00-0009-0430-0-00-00-0000
Nota: El predio no ha sido desenglobado a la fecha por el IGAC, por lo tanto mantiene el mismo Numero Predial Nacional.	

Fuente: Ficha predial SMN - 3 - 007

Cedula. Catastral actual	41-306-00-02-00-00-0009-0430-0-00-00-0000
Área de terreno	229 Ha 8479.0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	243.0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2017	\$ 503,543,000

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	AREA DE TERRENO EN HAS
2010	32	11	42 Ha 7855.0 m ²
	50	06	11 Ha 1507.0 m ²
	45	15	88 Ha 2454.0 m ²
	14	06	19 Ha 393.0 m ²
	50	05	68 Ha 6270.0 m ²

Fuente: Consulta catastral IGAC.



1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 30 de Octubre de 2016 y 25 de Febrero de 2017. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALUO:** 11 de Julio de 2017.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del predio SMN - 3 - 007.
- Certificado Uso del Suelo.

2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIOS:** Silvio Gómez Morera C.C. 4.925.868 y Ezequiel Puentes Suaza C.C. 4.912.875.

3.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública N°: 300 del 09 de Julio de 2015 de la Notaría Única de Gigante.

3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 202 – 71397.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Ninguna evidenciada en el folio de matrícula No. 202 – 71397.

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

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Bajo Corozal en donde se ubica el predio de estudio, se localiza en el centro del municipio de Gigante, al oriente del perímetro urbano y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas El Tendido y La Palma, al oriente con la vereda Alto Corozal, al sur con las veredas; Tres Esquinas, Agua Blanca y El Libertador y al occidente con la vereda La Honda y la Zona Urbana del municipio de Gigante.¹

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



Fuente: Google maps, Consulta: 12 de junio de 2017,

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería. Conformado por influencia del río Magdalena, zonas que generan condiciones naturales propias, propicias para el desarrollo de la explotación agrícola tradicional y semi-mecanizado, con árboles frutales, una extensa variedades de árboles maderables, pastos mejorados para la ganadería y piscicultura en estanques, pecuaria. Debido a su cercanía y las vías que conectan el sector con el perímetro urbano permite tener un buen desarrollo en el mercado y acceso a servicios comunales.²
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plano 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 y muy seco. La temperatura promedio del sector es de 24°C, y precipitaciones entre 800 mm – 1500 mm al año y altura de 860 msnm.³
- 4.5. **CONDICIONES AGROLOGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PXd1 , cuenta con un valor potencial de 49 puntos⁴ , y las siguientes características⁵.

6

2 *Ibíd.*

3 *Ibíd.*

4 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Gigante, Huila, Vigencia 2010.

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



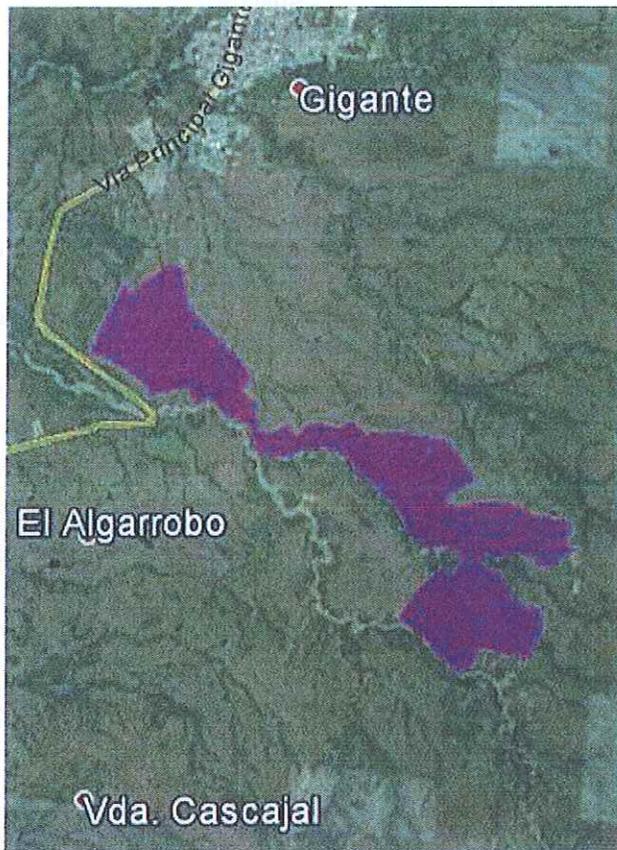
TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
PXDc1	VISEC	Cálido seco y muy seco	Depósitos coluviales de rocas ígneas y metamórficas	Typic Haplustalfs, Typic Haplustepts, Typic Argiustolls	Superficial, bien drenada, pedregosos, Acido y neutro	Ligera

- 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 Gigante, de la cual dista aproximadamente 200 metros.
- 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, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas interveredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Gigante – Huila, aprobado mediante Acuerdo 035 de 2000 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Gigante, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es de área AGROPECUARIA, (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



COLOR	SÍMBOLO	ZONA MAYOR	SUB - ZONA	ZONA MENOR	AREA M2
■	AMFcr	CATEGORÍA AMBIENTALES (AM)	CATEGORÍA DE FAUNA (F)	ÁREAS DE RESERVA	48105457.47
■	AMFcp			ÁREAS PROTECTORAS	
■	AMFct		CATEGORÍA DE FLORA (FL)	ÁREA DE RESERVA FLORESTAL	48296509.29
■	AMFct-pr			ÁREA FORESTAL PROTECCIÓN PRODUCTORA	
■	AMMct	SISTEMAS DE MANEJO INTEGRADO (MI)		PROTECCIÓN	22792470.54
■	AMMcp			RECUPERACIÓN	
■	ARIA	ÁREA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ARA)		ÁREAS PROTEGIDAS	8304237.07
■	ARIN	CATEGORÍA DE RIESGO NATURAL (RN)		RESERVAZONES BIOLÓGICAS	1432248.24
■	APAL			ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA AVÍCOLA	
■	APAm			ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA MADERERA	
■	APAO	CATEGORÍA DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (AP)		ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SUJA	1000000.00
■	APh			ÁREAS DE PRODUCCIÓN DE HORTICULTIVOS	
■	APote			ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO Y EMPRESARIAL	
■	Su	CATEGORÍA DE CLASIFICACIÓN DE SUELOS		SUELOS URBANOS	
■	Suv			SUELOS DE EDIFICACION URBANAS	8591992.56
■	Sus			SUELOS SUB-URBANOS	

8

Fuente: Zonificación Física Rural – Municipio de Gigante

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Bajo Corozal, el cual se encuentra aproximadamente a 3 Km del perímetro urbano del Municipio de Gigante - Huila.



Fuente: Google Earth, Consulta: 5 de julio de 2017.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	0 Ha	437.58 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha	58.25 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha	0.00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha	379.33 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	0 Ha	437.58 m ²

Fuente: Ficha predial SMN - 3 – 007

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	13,11 (6-7)	Predio de Silvio Gómez Morera y otro
SUR	34,12 (7-3)	Predio del municipio de Gigante
ORIENTE	12,83 (3-4)	Predio de Silvio Gómez Morera y otro
OCCIDENTE	33,86 (4-6)	Predio de Silvio Gómez Morera y otro

Fuente: Ficha predial SMN - 3 – 007.



6.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO: El predio objeto de avalúo se encuentra con acceso directo a la vía secundaria que se encuentra en buen estado de conservación y tiene acceso a vía interna del proyecto, la cual se encuentra demarcada por los linderos prediales en dos calzadas con separador central, los terminados actuales son en descapote superficial en tierra y conecta con la vía intermunicipal Neiva – Garzon.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 0.043758 Ha. Correspondiente a suelos con valor potencial de 49 puntos y unidad climática calido seco y muy seco, con pendiente entre el 0% y 7%, el uso actual corresponde a cobertura pastos naturales, cuenta con disponibilidad de aguas escasas, la norma de uso del suelo corresponde al sector de actividad agropecuaria.

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

10

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 no presenta una construcción tipificada como anexos.

6.9.1 Características constructivas: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta las siguientes especies objeto de avalúo:

Cultivo/Especie	CANTIDAD
E1. Pasto Brachiaria	437,58 m ²

Fuente: Ficha predial SMN - 3 - 007.

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

ESTUDIO DE MERCADO SECTOR BAJO COROZAL - LA GUANDINOSA									
ITEM	TELEFONO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA DE TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUCCION (M2)
1	3203309609	NESTOR SANCHEZ	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$ 90.000.000	0,2400	0,00
2	3106297757	OLGA LUCIA AROS	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$ 30.000.000	0,0800	50,00
3	3132765468	ARISMENDI TIERRADENTRO	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$ 75.000.000	0,2681	0,00
4	3118259704	ERIBERTO QUINTERO	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$ 50.000.000	0,1600	0,00
5	3202955588	SAUL GONZALEZ	Oferta en Campo	GIGANTE	MAZATLAN	LOTE	\$ 30.000.000	0,10	0,00

11

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

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

ESTUDIO DE MERCADO SECTOR BAJO COROZAL												
ITEM	TELEFONO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	AREA DE TERRENO (Ha)	VALOR DE TERRENO (Ha)	VALOR TOTAL DE TERRENO	VALOR TOTAL AREA CONSTRUIDA MEJORAS Y CULTIVOS M2
1	3203309609	NESTOR SANCHEZ	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$90.000.000	\$ 73.000.000	0,2400	\$304.168.667	\$73.000.000	\$0
2	3106297757	OLGA LUCIA AROS	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$30.000.000	\$ 28.000.000	0,0800	\$275.600.000	\$22.000.000	\$8.000.000
3	3132765468	ARISMENDI TIERRADENTRO	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$75.000.000	\$ 73.000.000	0,2681	\$272.286.400	\$73.000.000	\$0
4	3118259704	ERIBERTO QUINTERO	Oferta en Campo	GIGANTE	BAJO COROZAL	LOTE	\$50.000.000	\$ 47.000.000	0,1600	\$293.750.000	\$47.000.000	\$0
5	3202955588	SAUL GONZALEZ	Oferta en Campo	GIGANTE	MAZATLAN	LOTE	\$30.000.000	\$ 33.000.000	0,1000	\$300.000.000	\$30.000.000	\$0
MEDIA ARITMETICA							\$ 289.040.625,33					
DESVIACION ESTANDAR							14568153,93		LIMITE SUPERIOR		\$ 303.609.779,32	
COEFICIENTE DE VARIACION							5,0%		LIMITE INFERIOR		\$ 274.472.471,46	
NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE							\$289.000.000					



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 puede adoptar valores, por lo cual no es necesario realizar la investigación directa.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR DE TERRENO (Ha)
1	BAJO COROZAL	LOTE	\$304.166.667
2	BAJO COROZAL	LOTE	\$275.000.000
3	BAJO COROZAL	LOTE	\$272.286.460
4	BAJO COROZAL	LOTE	\$293.750.000
5	MAZATLAN	LOTE	\$300.000.000
MEDIA ARITMETICA			\$ 289.040.625,39
DESVIACION ESTÁNDAR			14568153,93
COEFICIENTE DE VARIACION			5,0%
LIMITE SUPERIOR			\$303.608.779
LIMITE INFERIOR			\$274.472.471,46

12

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 289.000.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote con uso agropecuario sembrado en pastos, con topografía plana a ligeramente inclinada, acceso sobre vía veredal en buen estado.

Oferta 2: Lote con uso agropecuario sembrado en pastos, con topografía plana a ligeramente inclinada, acceso sobre vía veredal en buen estado, tiene una casa en obra negra en mal estado.

Oferta 3: Se trata de un lote compuesto por tres unidades prediales que presentan uso agropecuario sembrado en pastos, con topografía plana a ligeramente inclinada, acceso sobre vía veredal en buen estado.

Oferta 4: Lote con uso agropecuario sembrado en pastos, con topografía plana a ligeramente inclinada, acceso sobre vía veredal en buen estado.

Oferta 5: Lote con uso agropecuario sembrado en pastos, con topografía plana a ligeramente inclinada, acceso sobre vía veredal en buen estado, corresponde a una venta real realizada en 2016.

13

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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



NOMBRE DE INVENTARIO	PRECIO
E1. Pasto Brachiaria	\$201 m ²

Los valores de los cultivos y/o especies se obtuvieron por medio de presupuestos puntuales para la instalación y el sostenimiento de los cultivos. La elaboración de los presupuestos se soportó en las publicaciones del DANE como los boletines mensuales de insumos y factores asociados a la producción agropecuaria y las fichas técnicas de cada cultivo; en cuanto a los valores de los insumos fueron tomados del promedio de los datos que reporta el Sistema de información de precios del sector agropecuario SIPSA para el departamento del Huila, archivo generado en el mes de febrero de 2017 y que agrupa los datos del mismo mes.

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a una vía secundaria en buen estado de conservación que conecta con la vía que conduce de Neiva a Garzón.
- El predio presenta un topografía definida como plana a ligeramente inclinada.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la actividad agropecuaria.
- 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 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.



15. RESULTADO DE AVALUO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	Ha	0.043758	\$ 289,000,000	\$ 12,646,062
TOTAL TERRENO				\$ 12,646,062
CULTIVOS Y ESPECIES				
E1. Pasto Brachiaria	m ²	437.58	\$201	\$ 87,954
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 87,954
TOTAL MEJORAS				\$ 87,954
TOTAL AVALUO				\$ 12,734,016

TOTAL AVALUO: DOCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.734.016,00).

15

Bogotá, D.C., 11 de julio de 2017.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
R.N.A. 01045965
Matrícula RNAP F-01-96


PABLO ANTONIO LOPEZ PAVEDA
Perito Avaluador
Matrícula RNAP 185-10



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SMN - 3 - 007

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL TERRENO



PASTO BRACHIARIA



16

**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



16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



MUNICIPIO DE GIGANTE HUILA

ESTADO DE SERVICIO PÚBLICO

Nit: 891180176-1



**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL
MUNICIPIO DE GIGANTE DEPARTAMENTO DEL HUILA**

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES

CERTIFICA:

Que mediante Acuerdo No. 035 de 2000 se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Gigante, por medio del cual se reglamentaron los usos del suelo donde se encuentra el predio rural denominado "LOTE 17", con matrícula inmobiliaria No. 202-71397 y cedula catastral No. 413060002000000090430000000000, ubicado en la Vereda Bajo Corozal, Jurisdicción del Municipio de Gigante, el cual se encuentra dentro del casco RURAL cuyo uso es de ZONA AGROPECUARIA.

17

Se expide a solicitud del interesado, en Gigante (H), a los seis (06) días del mes de Julio del dos mil dieciséis (2016).


FRANCISCO JAVIER CUBILLOS GIL
Secretario de Planeación e Infraestructura

GIGANTE AMABLE
Calle 3 4 - 11 Tel: (8) 8325122, Fax: (8) 8325042
e-mail: contactenos@gigante-huila.gov.co - Pagina Web: www.gigante-huila.gov.co

CONSORCIO
INTERVENTORIA
NMS



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pasto Brachiaria	\$ 2,005,987	m ²	201