INFORME DE ACTIVIDADES

CONSECUTIVO	INFORME DE ACTIVIDADES No.	**2**	No. FOLIOS	
TIPOLOGIA – No. CONTRATO	ACEPTACION DE OFERTA NÚMERO 2387-2021.			
NOMBRE DEL CONTRATISTA	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SECCIONAL HUILA, Representante Legal ARQ. CARMEN MARIANA CASTRILLON ACOSTA.			
NIT	891.101.978-4			
DATOS DE CONTACTO	DIRECCIÓN: CARRERA 7 A # 19-36	BARRIO: QUIRINAL		
	CELULAR: 315 853 2201	E-MAIL: SCAHUILA@GMAIL.COM		
OBJETO:	"REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE TIPO CORPORATIVO SOLICITADOS POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO, SOBRE PREDIOS/INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE NEIVA".			
VALOR TOTAL CONTRATO	CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS ($56.224.000) M/CTE			
VALOR MENSUAL	($ 38.469.874) M/CTE			
SUPERVISOR	FERNANDO RODRIGUEZ PARDO			
PERIODO DE EJECUCION	01 DE NOVIEMBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021.			
PLAZO DE EJECUCION	TRES (3) MESES CONTADOS A PARTIR DEL ACTA DE INICIO. EN TODO CASO SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL.			
No. PLANILLA PAGO SEGURIDAD SOCIAL	8616458111 MES DE NOVIEMBRE.			
ID SECOP II	MNSDACMN43-2021			
DISPONIBILIADA PRSUPUESTAL	ENCARGO FIDUCIARIO 052/07 CAM			
CONCEPTO DEL GASTO	SERVICIOS DE AVALÚOS.			

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1. Suministrar la información requerida y que fuese responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.
   En cumplimiento de dicha obligación se suministró la información requerida de responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.

2. Delegar de manera oportuna el supervisor del contrato.
   Se delegó el de manera oportuna para la supervisión del contrato No. 2387-2021 al Secretario de Desarrollo Agropecuario Fernando Rodríguez Pardo.

3. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
   Se exigió de manera idónea y oportuna el desarrollo del objeto del contrato.

4. Exigir que los servicios prestados sean de óptima calidad.
   Se exigió que los servicios prestados de óptima calidad para la ejecución del contrato.

5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones y garantías a que hubiere lugar.
   No fue necesaria el adelantar gestiones para el reconocimiento y cobro de las sanciones y garantías que hubiere lugar.

INFORME DE ACTIVIDADES

OBLIGACIONES ESPECIFICAS:

1. Recepcionar los documentos necesarios, como uso del suelo, área objeto de avalúo y plano de localización, para efectuar el avalúo comercial.

❖ Durante el periodo de ejecución se recibió los documentos necesarios para la realización del avaluó comercial del predio denominado Los Pinos, Miraflores, San Benito, La Esperanza, Ragés, La Aurora y Los Arrayanes, como son el uso del suelo, plano de localización para efectuar dicha actividad.

2. Realizar una investigación metódica a los inmuebles objeto del avalúo.

❖ Para cumplimiento de dicha obligación se realiza investigación metódica del inmueble de avalúos de los siguientes predios:

- LOS PINOS
- LA ESPERANZA
- RAGÉS
- LA SOLEDAD
- LA AURORA
- LOS ARRAYANES

como se muestra a continuación:

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPUR AC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	VALOR UBICACIÓN	VALOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO
1	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 650.000.000	10.00%	$ 585.000.000	$ 0	54.00	0.0	$ 10.833.333	0.91	0.80	1.00	$ 7.886.667
2	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 65.000.000	10.00%	$ 58.500.000	$ 0	7.00	0.0	$ 8.357.143	0.82	0.80	1.00	$ 5.482.286
3	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 30.000.000	10.00%	$ 27.000.000	$ 0	3.00	0.0	$ 9.000.000	0.80	0.80	1.00	$ 5.760.000
4	CANDAS	[illegible]	$ 120.000.000	10.00%	$ 108.000.000	$ 0	13.00	0.0	$ 8.307.692	0.86	0.80	1.00	$ 5.716.692
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10.00%	$ 315.000.000	$ 0	70.00	0.0	$ 4.500.000	0.92	0.80	1.00	$ 3.312.000
							PROMEDIO M2						$ 5.652.659
							DESVIACION						$ 149.202
							COEF. DE VARIACION						2,64%
							NÚMERO DE DATOS						5
							RAIZ						2,236
							t(N)						1,858
							LIMITE SUPERIOR						$ 5.801.861
							LIMITE INFERIOR						$ 5.503.458
							VALOR ADOPTADO						$ 5.500.000

NOTA: Se realizo el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determino escoger las tres intermedias que estan dentro del RANGO de COEFICIENTE.

Anexo 01: Información Predio denominado LOS PINOS.

INFORME DE ACTIVIDADES

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL	LOS HERNANDEZ	$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	0,75	0,80	$ 5.915.000	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,75	0,80	$ 4.111.714	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,75	0,81	$ 4.374.000	
4	CANOAS	H. RAMOS	$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,75	0,81	$ 4.340.354	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70,00	0,0	$ 4.500.000	0,92	0,75	0,81	$ 2.515.050	
								PROMEDIO M2					$ 4.275.356	$ 36.000.000
								DESVIACION					$ 142.713	
								COEF.DE VARIACION					3,34%	
								NÚMERO DE DATOS					5	
								RAIZ					2,236	
								t(N)					1,858	
								LIMITE SUPERIOR					$ 4.416.069	
								LIMITE INFERIOR					$ 4.132.643	
								VALOR ADOPTADO					$ 4.200.000	

NOTA: Se realizó el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determinó escoger las tres intermedias que están dentro del RANGO del COEFICIENTE.

Anexo 02: Información Predio denominado LA ESPERANZA.

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL	LOS HERNANDEZ	$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	0,70	0,80	$ 5.520.667	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,70	0,80	$ 3.837.600	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,70	0,81	$ 4.082.400	
4	CANOAS	H. RAMOS	$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,70	0,81	$ 4.050.997	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70,00	0,0	$ 4.500.000	0,92	0,70	0,81	$ 2.347.380	
								PROMEDIO M2					$ 3.990.332	$ 36.000.000
								DESVIACION					$ 133.199	
								COEF.DE VARIACION					3,34%	
								NÚMERO DE DATOS					5	
								RAIZ					2,236	
								t(N)					1,858	
								LIMITE SUPERIOR					$ 4.123.631	
								LIMITE INFERIOR					$ 3.857.134	
								VALOR ADOPTADO					$ 4.100.000	

NOTA: Se realizó el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determinó escoger las tres intermedias que están dentro del RANGO del COEFICIENTE.

Anexo 03: Información Predio denominado RAGÉS.

INFORME DE ACTIVIDADES

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR PENDIENTE	FACTOR USO	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL	LOS HERNANDEZ	$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	0,80	0,90	0,70	4.968.600,00	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,80	0,90	0,70	$ 4.934.057	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,80	0,90	0,70	$ 5.184.000	
4	CANOAS	H. RAMOS	$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,80	0,90	0,70	$ 5.144.123	
5	TUQUILA	ROSA TELLO CUELLAR 322 367 5601	$ 150.000.000	5,00%	$ 142.500.000	$ 0	33,00	0,0	$ 4.318.182	0,92	0,80	0,90	0,70	$ 2.860.364	
							PROMEDIO M2							$ 5.097.393	$ 36.000.000
							DESVIACION							$ 134.282	
							COEF.DE VARIACION							2,64%	
							NUMERO DE DATOS							5	
							RAIZ							2,236	
							t(N)							1,858	
							LIMITE SUPERIOR							$ 5.221.675	
							LIMITE INFERIOR							$ 4.953.112	
							VALOR ADOPTADO							$ 5.000.000	

NOTA: Se realizo el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determinó escoger las dos intermedias que están dentro del RANGO del **COEFICIENTE**.

Anexo 04: Información Predio denominado LA SOLEDAD.

12.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR USO	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL	LOS HERNANDEZ	$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	0,75	1,05	0,80	$ 6.210.750	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,75	1,05	0,80	$ 4.317.300	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL	321 995 2877	$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,75	1,05	0,81	$ 4.592.700	
4	CANOAS	H. RAMOS	$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,75	1,05	0,81	$ 4.557.372	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70,00	0,0	$ 4.500.000	0,92	0,75	1,05	0,81	$ 2.640.803	
							PROMEDIO M2							$ 4.489.124	$ 36.000.000
							DESVIACION							$ 149.849	
							COEF.DE VARIACION							3,34%	
							NUMERO DE DATOS							5	
							RAIZ							2,236	
							t(N)							1,858	
							LIMITE SUPERIOR							$ 4.638.972	
							LIMITE INFERIOR							$ 4.339.275	
							VALOR ADOPTADO							$ 4.400.000	

NOTA: Se realizo el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determino escoger las tres intermedias que estan dentro del RANGO del COEFICIENTE.

Anexo 05: Información Predio denominado LA AURORA.

INFORME DE ACTIVIDADES

12.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPRAC.	VALOR TERRENO DEPRADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR RAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR USO	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÈ
1	SAN MIGUEL		$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54.00	0.0	$ 10.833.333	0.91	0.75	1.05	0.80	$ 6.210.750	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL		$ 65.000.000	10.00%	$ 58.500.000	$ 0	7.00	0.0	$ 8.357.143	0.82	0.75	1.05	0.80	$ 4.317.300	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL		$ 30.000.000	10.00%	$ 27.000.000	$ 0	3.00	0.0	$ 9.000.000	0.80	0.75	1.05	0.81	$ 4.592.700	
4	CANOAS		$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0.0	$ 8.307.692	0.86	0.75	1.05	0.81	$ 4.557.372	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70.00	0.0	$ 4.500.000	0.92	0.75	1.05	0.81	$ 2.640.803	
							PROMEDIO M2							$ 4.486.124	$ 36.000.000
							DESVIACION							$ 149.849	
							COEF.DE VARIACION							3.34%	
							NUMERO DE DATOS							5	
							RAIZ							2.236	
							t(N)							1.858	
							LIMITE SUPERIOR							$ 4.638.972	
							LIMITE INFERIOR							$ 4.339.275	
							VALOR ADOPTADO							$ 4.400.000	

NOTA: Se realizó el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determino escoger las tres intermedias que están dentro del RANGO del COEFICIENTE.

Anexo 06: Información Predio denominado LOS ARRAYANES.

3. Hacer conclusiones debidamente soportadas o justificadas de los avalúos comerciales.

❖ Se realizan las conclusiones las cuales son soportadas en los informes mensuales presentados del avaluó comercial del predio Los Pinos, La Esperanza, Ragés, La Soledad, La Aurora y Los Arrayanes, ubicado en el municipio de Neiva.

4. Desplazarse a los sitios donde se encuentran los inmuebles, constatando si en los predios objeto de avalúos funcionan establecimientos de comercio para el cálculo de compensación, si hubiere lugar a ello.

❖ Se cumple con el desplazamiento a los sitios del inmueble, para verificación que en los predios objetos de avalúos funcionen establecimiento de comercio, si hubiere lugar a ello.

5. Presentar el respectivo informe del avalúo realizado en el cual describa la información general, información particular, metodología y valor del inmueble.

❖ Durante el periodo de ejecución se realizó la presentación en medio físico del informe del avalúo comercial, de los siguientes predios rurales del municipio de Neiva:

NOMBRE DEL PREDIO	VEREDA	PROPIETARIO	ÁREA	VALOR DEL PREDIO	% APLICADO	VALOR DEL AVALUÓ
LOS PINOS	LA PLATA	JEISSON ANDRES CASTRO	45 Has 1132 M^2	$ 732.012.600	0.07%	$ 9.536.520
LA ESPERENZA	MOTILON	PABLO EMILIO GARRIDO	6 Has 1.170 M^2	$ 25.079.700	0.09%	$ 1.667.236

INFORME DE ACTIVIDADES

RAGÉS	MOTILON	PABLO EMILIO GARRIDO	46 Has	$ 188.600.00	0.07%	$ 9.751.512
LA SOLEDAD	SANTA LUCIA	ONIAS DIAZ	35 Has	$ 644.000.000	0.07%	$ 7.419.629
LA AURORA	ALTO MOTILON	CARLOS CASTRO GALINDO	40 Has 5.720 M^2	$ 178.530.00	0.07%	$ 8.601.470
LOS ARRYANES	MOTILON	CARLOS CASTRO GALINDO	5 Has 4.796 M^2	$ 24.110.240	0.09%	$ 1.493.507

6. Donde existan establecimientos de comercio y/o arrendatarios, peticionar todos los soportes de ley que se requieran para el cálculo de compensación, si hubiere lugar a ello.

❖ En este oportunidad durante el periodo de ejecución no se presentaron establecimientos de comercio y/o arrendatarios, es por ellos que no se requirió soporte para el cálculo de compensación.

7. Realizar la visita al sitio donde se encuentra ubicado el inmueble a avaluar.

   ❖ En el presente periodo de ejecución se han realizado las visitas respectivas al predio a avaluar.

8. Hacer entrega al supervisor del contrato los informes mensuales sobre las actividades realizadas durante el periodo de ejecución, con los soportes correspondientes, por medio de la plataforma del SECOP II.

   ❖ He presentado el informe mensual de ejecución del periodo del 01 de NOVIEMBRE al 30 de NOVIEMBRE 2021, en medio electrónico a través del secop II.

9. Entregar al supervisor del contrato, el avalúo realizado a cada inmueble, en el cual describa:
   a) Información general, Objeto del avalúo, dirección y ubicación del inmueble, tipo de inmueble, vías de acceso, servicios públicos y comunales, relieve y topografía.
   b) Información particular: Número de pisos, descripción arquitectónica, estado de mantenimiento y vetustez, servicios públicos del inmueble, materiales de construcción, mejoras.
   c) Metodología: Oferta y demanda, rentabilidad, residual, comercialidad, observaciones.
   d) Valor del inmueble. Valor del terreno y valor de la construcción o mejora.
   e) Valor discriminado de las compensaciones, si hubiere lugar a ello, cédula catastral, No. De folio de matrícula inmobiliaria.
   f) Registro fotográfico.

❖ Realice entre al supervisor del contrato, informe del avaluó del predio denominado BUENOS AIRES.

Anexo 02: Oficio radicado de entrega de avalúo a la secretaria de desarrollo agropecuario. (6 folios)
Anexo 03: Informe avalúos comercial al inmueble denominado predio LOS PINOS.
Anexo 04: Informe avalúos comercial al inmueble denominado predio LA ESPERANZA.
Anexo 05: Informe avalúos comercial al inmueble denominado predio RAGÉS.
Anexo 06: Informe avalúos comercial al inmueble denominado predio LA SOLEDAD.
Anexo 07: Informe avalúos comercial al inmueble denominado predio LA AURORA.
Anexo 08: Informe avalúos comercial al inmueble denominado predio LOS ARRAYANES.

INFORME DE ACTIVIDADES

10. El perito evaluador verificará en terreno las medidas y áreas objeto del avalúo y hará las respectivas observaciones a que haya lugar.

    - ❖ Se desarrolló la verificación en terreno las medidas y áreas del predio, dando así las respectivas observación que hayan lugar.

Anexo 09: Registro fotográfico.

11. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1988.

    - ❖ En cumplimiento de dicha obligación se cumple con el Decreto 1420 de 1988 en cuanto las normas, procedimientos, parámetro y criterios para la elaboración de los avalúos, por lo cual se determina el valor comercial de los bienes inmuebles.

12. Presentar un informe final al supervisor del contrato y ordenador del gasto, con los soportes correspondientes, por medio de la plataforma de SECOP II.

    - ❖ Se presentara un informe final al supervisor del contrato con sus soportes correspondientes por medio de la plataforma de Secop II.

13. Demostrar el pago de los aportes parafiscales, si está obligado a ello.

En cumplimiento de esta obligación se realizó el pago de aportes parafiscales.

Anexo. No. 10: Planilla de pago de seguridad social de NOVIEMBRE.

14. Demostrar el pago al sistema de seguridad social (Salud, pensión y riesgos profesionales).

    - ❖ **Mes de NOVIEMBRE 2021,** se relaciona el aporte de seguridad social con el siguiente número de planilla. **8616458111.**

discriminadas así:

APORTES	PERÍODO DE PAGO	VALOR
SALUD	NOVIEMBRE	**$36.400**
PENSIÓN		**$145.400**
RIESGOS PROFESIONALES		**$4.800**
TOTAL		**$186.600**

El presente reporte sobre las actividades realizadas junto con sus anexos, hacen parte del lleno de los requisitos para el trámite del SEGUNDO pago (2/3) correspondiente al periodo mencionado.

Atentamente,

CARMEN MARIANA CASTRILLÓN ACOSTA
C.C: 41553811de Bogotá D.C.
Contratista

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - **DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA**

AVALÚO No. 002-2021

Neiva, noviembre 02 de 2021

ALCALDIA DE NEIVA
Al contestar cite radicado:R-03001-202137653-CONTROL Id: 502103 Folios: 19 Anexos: 0
Fecha: 03-noviembre-2021 09:40:14 Dependencia : SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO
Destino: FERNANDO RODRIGUEZ PARDO SECRETARIO DE DESPACHO
Serie: PQRSD
SubSerie: Tipo Documental: PETICION - VENTANILLA

Doctor
FERNANDO RODRIGUEZ PARDO
Secretario de Desarrollo Agropecuario
Alcaldía de Neiva
Ciudad

Cordial saludo.

De acuerdo a su solicitud No. 572 de fecha 29 de octubre y en cumplimiento de la invitación pública de Mínima cuantía número MNSDACMN43-2021, me permito hacer entrega del Avalúo del predio rural denominado "LOS PINOS" Vereda La Plata, Municipio de Neiva, de propiedad del señor Yeisson Andrés Castro Tello, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.075.249.029 de Neiva.

El resultado del Avalúo del predio denominado "**LOS PINOS**"; **VEREDA LA PLATA,** asciende a la suma de **SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS ($732.012.600).**

Atentamente,

Carmen Mariana Castrillón G.
CARMEN MARIANA CASTRILLON ACOSTA
Representante legal SCAH

c.c. archivo

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA- **DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA**

AVALÚO No. 006-2021

Neiva, noviembre 09 de 2021

ALCALDIA DE NEIVA
Al contestar cite radicado:R-03001-202138466-CONTROL Id: 503192 Folios: 12 Anexos: 0
Fecha: 09-noviembre-2021 16:14:22 Dependencia : SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO
Destino: FERNANDO RODRIGUEZ PARDO SECRETARIO DE DESPACHO
Serie: PQRSD
SubSerie: Tipo Documental: PETICION - VENTANILLA

Doctor
FERNANDO RODRIGUEZ PARDO
Secretario de Desarrollo Agropecuario
Alcaldía de Neiva
Ciudad

Cordial saludo.

De acuerdo a su solicitud No. 591 de fecha 05 de noviembre y en cumplimiento de la invitación pública de Mínima cuantía número MNSDACMN43-2021, me permito hacer entrega del Avalúo del predio rural denominado "LA ESPERANZA" Vereda Motilón, Municipio de Neiva, de propiedad del Señor PABLO EMILIO GARRIDO ANGARITA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.113.423 de Neiva.

El resultado del Avalúo del predio denominado "**LA ESPERANZA**"; **VEREDA MOTILÓN**, asciende a la suma de **VEINTICINCO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS ($25.079.700).**

Atentamente,

CARMEN MARIANA CASTRILLON ACOSTA
Representante legal SCAH

c.c. archivo

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - **DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA**

AVALÚO No. 007-2021

Neiva, noviembre 09 de 2021

ALCALDIA DE NEIVA
Al contestar cite radicado:R-03001-202138467-CONTROL Id: 503193 Folios: 12 Anexos: 0
Fecha: 09-noviembre-2021 16:16:01 Dependencia : SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO
Destino: FERNANDO RODRIGUEZ PARDO SECRETARIO DE DESPACHO
Serie: PQRSD
SubSerie: Tipo Documental: PETICION - VENTANILLA

Doctor
FERNANDO RODRIGUEZ PARDO
Secretario de Desarrollo Agropecuario
Alcaldía de Neiva
Ciudad

Cordial saludo.

De acuerdo a su solicitud No. 592 de fecha 05 de noviembre y en cumplimiento de la invitación pública de Mínima cuantía número MNSDACMN43-2021, me permito hacer entrega del Avalúo del predio rural denominado "RAGÉS" Vereda Motilón, Municipio de Neiva, de propiedad de la Señora JUDITH OLAYA DE ROA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.113.402 de Neiva.

El resultado del Avalúo del predio denominado "**RAGUÉS**"; **VEREDA MOTILÓN,** asciende a la suma de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL QUINIENTOS PESOS ($188.600.000).**

Atentamente,

Carmen M. Castrillon A.

CARMEN MARIANA CASTRILLON ACOSTA
Representante legal SCAH

c.c. archivo

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - **DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA**

AVALÚO No. 011-2021

Neiva, noviembre 25 de 2021

ALCALDIA DE NEIVA
Al contestar cite radicado:R-03001-202141094-CONTROL Id: 506517 Folios: 17 Anexos: 0
Fecha: 26-noviembre-2021 14:51:35 Dependencia : SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO
Destino: FERNANDO RODRIGUEZ PARDO SECRETARIO DE DESPACHO
Serie: PQRSD
SubSerie: Tipo Documental: PETICION - VENTANILLA

Doctor
FERNANDO RODRIGUEZ PARDO
Secretario de Desarrollo Agropecuario
Alcaldía de Neiva
Ciudad

Cordial saludo.

De acuerdo a su solicitud No. 667 de fecha 22 de noviembre y en cumplimiento de la invitación pública de Mínima cuantía número MNSDACMN43-2021, me permito hacer entrega del Avaluo del predio rural denominado "LA SOLEDAD" Vereda Santa Lucia, Municipio de Neiva, de propiedad del Señor ONIAS DIAZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.612.962 de Neiva.

El resultado del Avalúo del predio denominado "**LA SOLEDAD**"; **VEREDA SANTA LUCIA**, asciende a la suma de **SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ($644.000.000)**.

Atentamente.

CARMEN MARIANA CASTRILLON ACOSTA
Representante legal SCAH

c.c. archivo

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - **DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA**

AVALÚO No. 009-2021

Neiva, noviembre 16 de 2021

Doctor
FERNANDO RODRIGUEZ PARDO
Secretario de Desarrollo Agropecuario
Alcaldía de Neiva
Ciudad

ALCALDIA DE NEIVA
Al contestar cite radicado:R-03001-202140064 CONTROL Id: 505222 Folios: 1
Fecha: 19-noviembre-2021 15:50:22 Dependencia : SECRETARIA DE DESA
AGROPECUARIO
Destino: FERNANDO RODRIGUEZ PARDO SECRETARIO DE DESPAC
Serie: PQRSD
SubSerie: Tipo Documental: PETICION - VENTANILLA

Cordial saludo.

De acuerdo a su solicitud No. 59073 de fecha 05 de noviembre y en cumplimiento de la invitacion pública de Mínima cuantía número MNSDACMN43-2021, me permito hacer entrega del Avalúo del predio rural denominado "**LA AURORA**" ubicado en la Vereda Motilón, Municipio de Neiva de propiedad del Señor **CARLOS CASTRO GALINDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.680.102 de Neiva.

El resultado del Avalúo del predio denominado "**LA AURORA**"; Vereda Motilón Corregimiento asciende a la suma de **CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS ($178.530.000) MDA/CTE.**

Atentamente,

CARMEN MARIANA CASTRILLON ACOSTA
Representante legal SCAH

c.c. archivo

AVALÚO No. 010-2021

Neiva, noviembre 16 de 2021

ALCALDIA DE NEIVA
Al contestar cite radicado:R-03001-202140066-CONTROL Id: 505224 Folios: 13 Anexos: 0
Fecha: 19-noviembre-2021 15:53:31 Dependencia : SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO
Destino: FERNANDO RODRIGUEZ PARDO SECRETARIO DE DESPACHO
Serie: PQRSD
SubSerie: Tipo Documental: PETICION - VENTANILLA

Doctor
FERNANDO RODRIGUEZ PARDO
Secretario de Desarrollo Agropecuario
Alcaldia de Neiva
Ciudad

Cordial saludo

De acuerdo a su solicitud No 589 de fecha 05 de noviembre y en cumplimiento de la invitación pública de Minima cuantía número MNSDACMN43-2021, me permito hacer entrega del Avaluo del predio rural denominado "**LOS ARRAYANES**" ubicado en la Vereda MOTILÓN, Municipio de Neiva de propiedad del Señor **CARLOS CASTRO GALINDO**, identificado con cédula de ciudadania No 9.680.102 de Neiva.

El resultado del Avaluo del predio denominado "**LOS ARRAYANES**"; Vereda Motilón, asciende a la suma de **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS ($24.110.240) MDA/CTE**.

Atentamente,

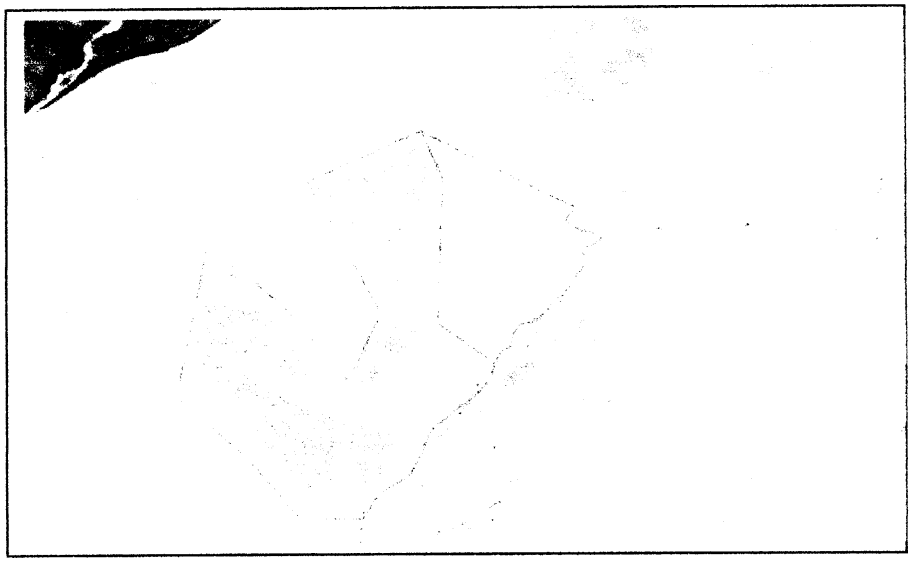
CARMEN MARIANA CASTRILLON ACOSTA
Representante legal SCAH

c.c. archivo

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA

INFORME AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

FOTO DEL INMUEBLE



TIPO DE INMUEBLE:	RURAL
NOMBRE DEL PREDIO	LOS PINOS
VEREDA:	LA PLATA
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO.	HUILA
PROPIETARIO:	JEISSON ANDRES CASTRO TELLO
C.C.:	1.075.249.029

SOLICITANTE:	Secretaría de Desarrollo Agropecuario de Neiva
ELABORADO POR:	Arq. JAIRO GARCIA RAMIREZ
AVALUO No.:	002-21
FECHA:	2/11/2021

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA: 12113602 ANAV

INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO		HUILA	
MUNICIPIO		NEIVA	
DIRECCION/NOMBRE DEL PREDIO		LOS PINOS	
VEREDA		LA PLATA	
TIPO DE AVALUO	CORPORATIVO RURAL	PROPIETARIO	JEISSON ANDRES CASTRO TELLO
DESTINACION INMUEBLE	SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO	USO ACTUAL	AGROPECUARIO
TIPO INMUEBLE	RURAL	FECHA VISITA	29/10/2021
ESTRATO PREDIO	RURAL	FECHA INFORME	2/11/2021
OCUPANTE	JEISSON ANDRES CASTRO TELLO	TELEFONO	319 541 6868
TIPO DE OCUPACION			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Escritura- Certificado de Tradición	

2.0 TITULACION				
TITULO DE ADQUISICION:	Esc. No.685	FECHA: 29-04-2010	NOTARIA:	4ª del Círculo de Neiva
MATRICULA INMOBILIARIA			200-198186	
REGISTRO CATASTRAL			00-02-0031-0175-000	
AVALUO CATASTRAL			$ 7.471.000	
TITULO DE ADQUISICION			Adjudicación Baldios, Res 466 de 12-11-2008. INCODER.	
OBSERVACIONES				

3.0 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	El sector compuesto por predios Ondulados y escarpados, dedicados principalmente a la actividad agrícola, ganadera y pan coger, igualmente en áreas de bosques nativos para su conservación.
TIPO DE PREDIOS	Son predios Rurales, principalmente minifundios.
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El sector se caracteriza por ser predios para la explotacion agropecuaria.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Una valoración estable.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	La Vía de acceso al sector es la carretera que conduce Vía vegalarga a la vereda San Miguel.
SERV PUBLICOS	Energía Electrica.
FUTURAS VIAS	No se tiene proyectado ninguna vía.
TRANSPORTE PUBLICO	En el sector existe una ruta de transporte urbano.

4.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE				
DESCRIPCION DE LA FINCA O TERRENO	Predio Rural denominado LOS PINOS, con una extensión aproximada de 45 hectareas 1.132 metros cuadrados (45Has. 1.132 M2) con topografía ondulada y escarpada, destinados en la actualidad para el cultivo de árboles de PINO .			
LOCALIZACION ESPECIFICA CON PUENTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIA (partiendo de una vereda o casco urbano)	Predio localizado en la Vereda MOTILÓN, sobre la Vía Neiva - Balsilla. Aproximadamente a 1 hora desde la ciudad de Neiva al sitio del predio. Distancia 50 Kms.			
GEOFERENCIACION DEL PREDIO	02º 76' 69,50" N 75º 08' 22.20" O			
CULTIVOS Y ESTADO	El Lote esta destinado para el Cultivo de Pino Ciprés y Pino Pátula, en la actualidad los árboles tienen un diametro promedio de 1,00 metros y una altura de 18 a 20 metros.			
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO	Predio rico en agua.			
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	ALTURA		1.589 msnm	
	TEMPERATURA		18.5 ºC.	
	PRECIPITACION		1500 mm al año	
	PISO TERMICO		Templado	
	DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS		Marzo a Mayo, Oct a Dic.	
	COSECHAS AL AÑO		Marzo a Mayo, Oct a Dic.	
CARACTERISTICAS ESPECIALES				
FORMA GEOMETRICA	Irregular			
CUADRO DE AREAS	DESCRIPCION	TERRENO	CULTIVO	
	AREAS	45 HAS. 1.132 M2	15 HAS. 982 M2	
FUENTE:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO			

5.0 SERVICIOS PUBLICOS					
ENERGIA: SI	ACUEDUCTO:NO	TELEFONO:	ALCANTARILLADO:	GAS:	OTRO:
CERCAS PERIMETRALES IN TERNAS:		Estantillos de madera, naturales y alambre de puas.			
VIAS INTERNAS:		No hay			

6.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE		
DETALLE DE LA CONSTRUCCION		
DISTRIBUCION		
OTRAS CONSTRUCCIONES.		
CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION.	CASA PRINCIPAL	
	OTRO	
	TOTAL EDIFICACIONES	
FUENTE:	Visita ocular	

7.0 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS			
DESCRIPCION.:			
CIMENTACION		FACHADAS	
ESTRUCTURA		PIOS	
CUBIERTA		MUROS Y ACABADOS	
ENTREPIOS		CIELO RASO	
PUERTAS		VENTANAS	
BAÑOS		COCINA	
REMODELACIONES RECIENTES		FECHA DE LA REMODELACION	

8.0 CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las caracteristicas mas revelantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capitulos anteriores; para la determinaciòn del justoprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR: Zona Cafetera- Agrpecuaria.
DE LOCALIZACION: Vereda Canoas. Aun kilómetro de la escuela veredal.
DE TERENO: Ondulado
DE PRODUCCION: Acta para cultivos de Café, caña de azucar, frijol.
INFRAESTRUCTURA: CERCAS, CAMINOS, CANALES, ARBORIZACIÒN, TIPO DE ARBOLES, POZOS DE AGUA, JAGUEIS: Cercas vivas. Arbolización abundante, con suficiente agua.Vía vehicular hasta la Vivienda.
CAPACIDAD DE TIERRA: Tipo de clasificaciòn agrològica.
DE COMERCIALIZACIÒN: No se presenta mucha comercialización en la zona, aparte de las que hacen las Entidades del Estado para conservación.
ESPECIAL: Ninguna

9.0 METODOLOGIA UTILIZADA

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 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO: En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

METODO DE COSTO DE REPOSICION: 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial*, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- DE TERRENO
- DE CONSTRUCCION
- DE COMERCIALIZACION
- ESPECIAL

11.0 VALOR DEL TERRENO

Para hallar el valor del terreno se utilizó el Método de Mercado, mediante Investigación Indirecta y Directa. Debido a que el mercado inmobiliario en ese sector es nulo. Decreto 620/2008 IGAC.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se encontró información respecto a ofertas y, transacciones en el sector del valor de la Ha. a razón de 5.500.000 en áreas de producción Pecuaria.

INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se efectuó Investigación, mediante consulta con profesionales dedicados a actividad inmobiliaria y conocedores de la región, dándoles a conocer aspectos tales como ubicación, servicios públicos, vías de acceso, uso y producción.

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPUR AC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	VALOR UBICACIÓN	VALOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO
1	[illegible]		$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	1,00	1,00	$ 7.916.667
2	[illegible]		$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,80	1,00	$ 5.462.286
3	[illegible]		$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,80	1,00	$ 5.760.000
4	[illegible]		$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,80	1,00	$ 5.716.492
5	[illegible]		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70,00	0,0	$ 4.500.000	0,92	0,80	1,00	$ 3.312.000

PROMEDIO M2				$ 5.652.659
DESVIACION				$ 149.202
COEF DE VARIACION				2,64%
NÚMERO DE DATOS				5
RAIZ				2,236
t(N)				1,858
LIMITE SUPERIOR				$ 5.801.861
LIMITE INFERIOR				$ 5.503.458
VALOR ADOPTADO				$ 5.500.000

NOTA: De resultado del Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores a promedio de la muestra se determinan las ofertas mas intermedias que estan dentro del RANGO de COEFICIENTE.

12.0 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				
DESCRIPCION	UND	AREA	VR/HA.	SUBTOTAL
V. TERERENO	Ha.	45 Ha. 1.132 M2	$ 5.500.000	$ 248.122.600
V. CULTIVO ARBOLES DE PINO	Ha.	10 Ha. 9.975 M2	$ 44.000.000	$ 483.890.000
				$ -
VALOR TOTAL AVALUO				$ 732.012.600

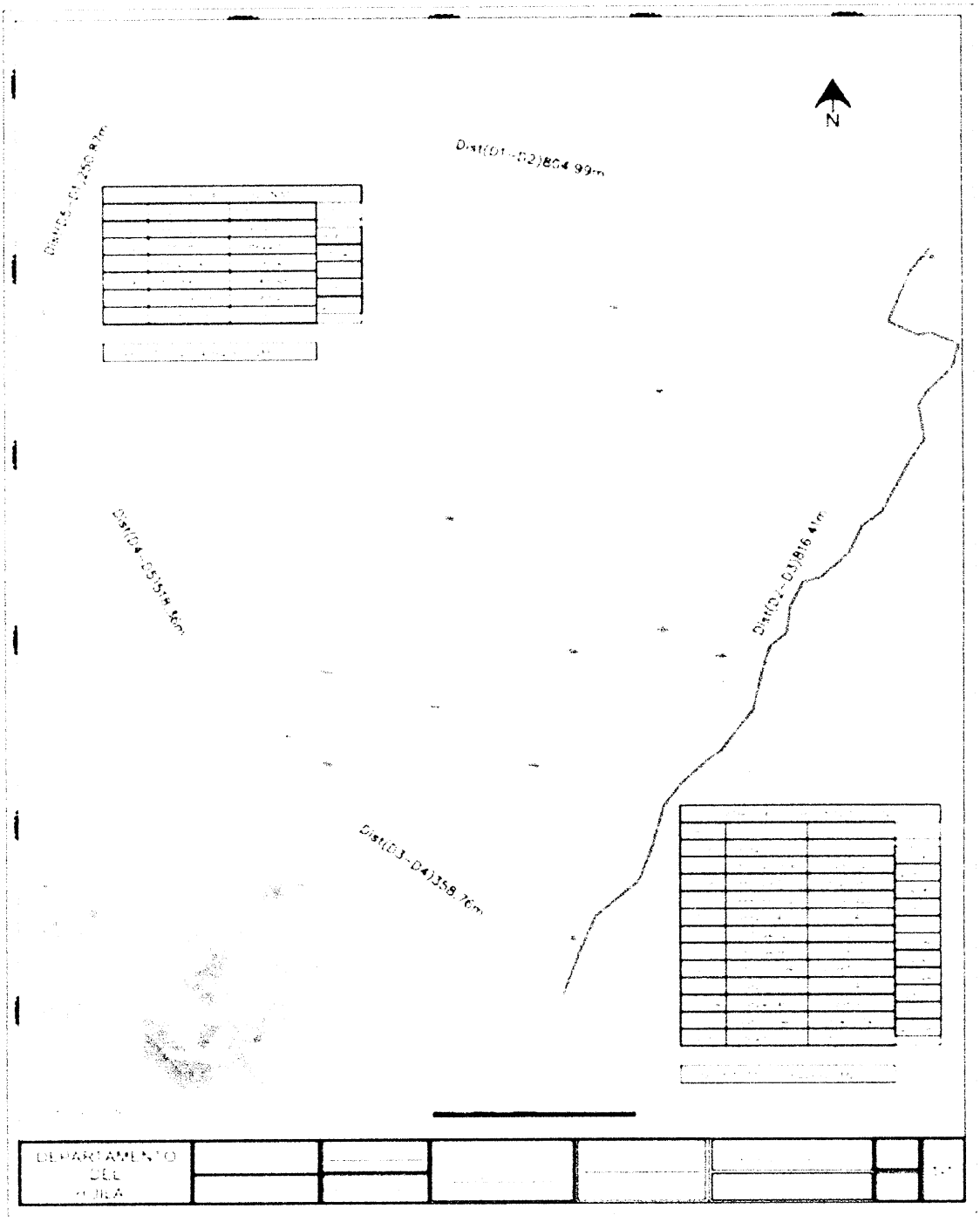
OBSERVACIONES: Fuente: Carton de Colombia. Universidad Distrital

SON: SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS ($732.012.600) MDA/CTE.

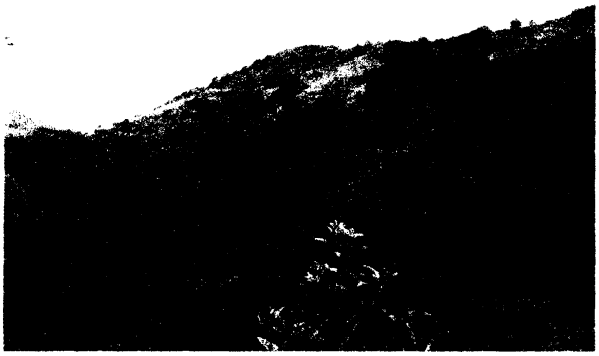
JAIRO GARCIA RAMIREZ
PeritoActuante
R.A.A. 12113602

Observaciones: Se estimó un promedio de 200 arboles por hectarea. Para una producción media, los ingresos pueden situarse entre 10.000 y 13.000 Euros. Para nuestro Avalúo se tomó el valor mas bajo 10.000 Euros a un precio de de $4.404,30. (31-10-2021). Valor hectarea de Pino 10.000 Euros * $4.404,30= $44.043.000 Ha.

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO- AREA DE PINOS -FINCA LOS PINOS



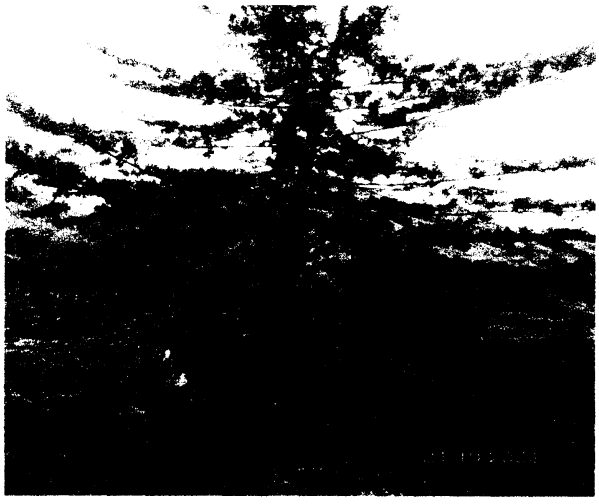
REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LOS PINOS

















BIBLIOGRAFIA. FINCA LOS PINOS

Preguntas relacionadas

¿Cuantos arboles caben en 1 hectarea?

Por ejemplo, en **un** marco de 7×7 cada **árbol** ocupara 49m². Por tanto, tenemos que dividir 10.000 entre 49, lo que nos da como resultado 200 **árboles** por **hectárea**. De mismo modo, en **un** marco de 3,5×**1**, cada **árbol** ocupa 3,5 m², así que en **una hectárea** cabran 2.857 **árboles**, cifra que resulta de dividir 10.000 entre 3'5.



https://www.agroptima.com

¿Como calcular el número de árboles por hectárea? - Agroptima

Buscar:

¿Cuanto produce una hectarea de pino?

Para una productividad media, los ingresos pueden situarse entre los 10.000 y los 13.000 euros por **hectárea**, con rendimientos variables en función del tipo de suelo.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA

INFORME AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

FOTO DEL INMUEBLE



TIPO DE INMUEBLE:	RURAL
NOMBRE DEL PREDIO	LA ESPERANZA
VEREDA:	MOTILÓN
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO.	HUILA
PROPIETARIO:	PABLO EMILIO GARRIDO ANGARITA
C.C.:	12.113.423

SOLICITANTE:	Secretaría de Desarrollo Agropecuario de Neiva
ELABORADO POR:	Arq. JAIRO GARCIA RAMIREZ
AVALUO No.:	006-21
FECHA:	9/11/2021

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA: 12113602 ANAV

INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION BASICA

DEPARTAMENTO		HUILA	
MUNICIPIO		NEIVA	
DIRECCION/NOMBRE DEL PREDIO		LA ESPERANZA	
VEREDA		MOTILON	
TIPO DE AVALUO	CORPORATIVO RURAL	PROPIETARIO	PABLO E. GARRIDO A
DESTINACION INMUEBLE	SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO	USO ACTUAL	AGROPECUARIO
TIPO INMUEBLE	RURAL	FECHA VISITA	6/11/2021
ESTRATO PREDIO	RURAL	FECHA INFORME	9/11/2021
OCUPANTE	PABLO EMILIO GARRIDO ANGARITA	TELEFONO	317 441 1657
TIPO DE OCUPACION			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Escritura- Certificado de Tradición	

2.0 TITULACION

TITULO DE ADQUISICION:	Esc. No. 2.650	FECHA: 25-11-1997	NOTARIA:	5ª del Círculo de Neiva
MATRICULA INMOBILIARIA			200-108500	
REGISTRO CATASTRAL			00-02-0031-0147-000	
AVALUO CATASTRAL				
TITULO DE ADQUISICION:			COMPRAVENTA mediante Escritura Pública No. 891 del 6-05-1994. Notaría 4 de Neiva.	
OBSERVACIONES				

3.0 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR

ACTIVIDADES PREDOMINANTES	El sector compuesto por predios pequeños y medianos, dedicados principalmente a la actividad agrícola, ganadera y pan coger, igualmente en áreas de bosques nativos para su conservación.
TIPO DE PREDIOS	Son predios Rurales, principalmente minifundios.
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El sector se caracteriza por ser predios para la explotacion agropecuaria.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Una valoración estable.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	La Vía de acceso al sector es la carretera que conduce Vía vegalarga a la vereda San Miguel. Con placa huella en buen estado de conservación.
SERV. PUBLICOS	Energía Electrica.
FUTURAS VIAS	No se tiene proyectado ninguna vía.
TRANSPORTE PUBLICO	En el sector existe una ruta de transporte interdepartamental.

4.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE					
DESCRIPCION DE LA FINCA O TERRENO	Lote de terreno localizado en el área Rural del Municipio de Neiva, denominada **LA ESPERANZA**, Vereda Las Motilón, con una extenxión aproximada de 6 hás. 1.170 M2, Cuenta con potreros en rastrojados de porte bajo y bosques.				
LOCALIZACION ESPECIFICA CON PUENTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIA (partiendo de una vereda o casco urbano)	Desde la zona Urbana de Neiva, se toma la vía nacional que conduce a San Vicente del Caguan, en distancia aproximada de 40 kilometros, de los cuales 11 Kilometros son pavimentados en buen estado y los restantes 29 kilomentros sin pavimentar, donde nos desviamos de la vía principal a mano izquierda por camino de herradura en 1 hora de la vía principal se llega al predio objeto del avalúo.				
GEOFERENCIACION DEL PREDIO	02º 48' 58,4" N 75º 03' 56.2" O				
CULTIVOS Y ESTADO	En la actualidad no hay ningún tipo de cultivo.				
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO	Predio rico en agua.				
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	ALTURA	1.545 msnm			
	TEMPERATURA	18 ºC.			
	PRECIPITACION	1500 mm al año			
	PISO TERMICO	Templado			
	DISTRIBUCION DE LLUVIAS	Marzo a Mayo, Oct a Dic.			
	COSECHAS AL AÑO	Marzo a Mayo, Oct a Dic.			
CARACTERISTICAS ESPECIALES					
FORMA GEOMETRICA	Irregular				
CUADRO DE AREAS	DESCRIPCION	TERRENO	CASA	OTRO	
	AREAS	6 HAS. 1.170 M2			
FUENTE:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO				

5.0 SERVICIOS PUBLICOS					
ENERGIA: SI	ACUEDUCTO:NO	TELEFONO:	ALCANTARILLADO:	GAS:	OTRO:
CERCAS PERIMETRALES IN TERNAS:		Estantillos de madera, naturales y alambre de puas.			
VIAS INTERNAS:		No hay			

6.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE		
DETALLE DE LA CONSTRUCCION	El predio no cuenta con ningún de construcciones.	
DISTRIBUCION		
OTRAS CONSTRUCCIONES.		
CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION.	CASA PRINCIPAL	
	TOTAL EDIFICACIONES	
FUENTE:		

7.0 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS			
DESCRIPCION.: El predio no cuenta con ningún tipo de construcciones.			
CIMENTACION		FACHADAS	
ESTRUCTURA		PIOS	
CUBIERTA		MUROS Y ACABADOS	
ENTREPIOS		CIELO RASO	
PUERTAS		VENTANAS	
BAÑOS		COCINA	
REMODELACIONES RECIENTES		FECHA DE LA REMODELACION	

8.0 CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las caracteristicas mas revelantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capitulos anteriores; para la determinaciòn del justoprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR
DE LOCALIZACION
DE TERRENO
DE PRODUCCION
INFRAESTRUCTURA
CAPACIDAD DE TIERRA
DE COMERCIALIZACIÒN
ESPECIAL

9.0 METODOLOGIA UTILIZADA

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 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO: En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

METODO DE COSTO DE REPOSICION: 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Economico, el presente avaluo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial* , se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- DE TERRENO
- DE CONSTRUCCION
- DE COMERCIALIZACION
- ESPECIAL

11.0 VALOR DEL TERRENO

Para hallar el valor del terreno se utilizó el Método de Mercado, mediante Investigación Indirecta y Directa. Debido a que el mercado inmobiliario en ese sector es nulo. Decreto 620/2008 IGAC.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se encontró información respecto a ofertas y, transacciones en el sector del valor de la Ha. a razón de 4.200.000 en áreas de conservación.

INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se efectuó Investigación, mediante consulta con profesionales dedicados a actividad inmobiliaria y conocedores de la región, dándoles a conocer aspectos tales como ubicación, servicios públicos, vías de acceso, uso y producción.

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL		$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	0,75	0,80	$ 5.915.000	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL		$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,75	0,80	$ 4.111.714	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL		$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,75	0,81	$ 4.374.000	
4	CANOAS		$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,75	0,81	$ 4.340.354	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70,00	0,0	$ 4.500.000	0,92	0,75	0,81	$ 2.515.050	
									PROMEDIO M2				$ 4.275.356	$ 36.000.000
									DESVIACION				$ 142.713	
									COEF.DE VARIACION				3,34%	
									NÚMERO DE DATOS				5	
									RAIZ				2,236	
									t(N)				1,858	
									LIMITE SUPERIOR				$ 4.418.069	
									LIMITE INFERIOR				$ 4.132.643	
									VALOR ADOPTADO				$ 4.200.000	

NOTA: Se realizó el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determinó escoger las tres intermedias que están dentro del RANGO del **COEFICIENTE**.

12.0 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	UND	AREA	VR/HA.	SUBTOTAL
VR. TERERENO	Ha.	6 Has. 1170 M2	$ 4.200.000	$ 25.079.700
VALOR TOTAL AVALUO				**$ 25.079.700**

OBSERVACIONES:

SON: VEINTICINCO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS ($25.079.700) MDA/CTE.

JAIRO GARCIA RAMIREZ
Perito Actuante
R.A.A. 12113602

REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LA ESPERANZA













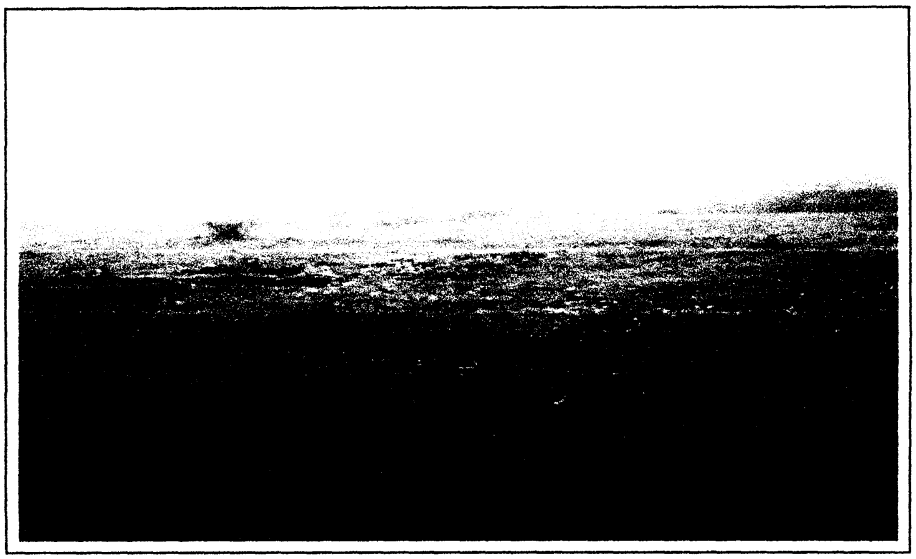




SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA

INFORME AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

FOTO DEL INMUEBLE



TIPO DE INMUEBLE:	RURAL
NOMBRE DEL PREDIO	RAGUÉS
VEREDA:	MOTILON
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO.	HUILA
PROPIETARIO:	PABLO EMILIO GARRIDO ANGARITA
C.C.:	12.113.423

SOLICITANTE:	Secretaría de Desarrollo Agropecuario de Neiva
ELABORADO POR:	Arq. JAIRO GARCIA RAMIREZ
AVALUO No.:	007-21
FECHA:	9/11/2021

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA: 12113602 ANAV

INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION BASICA

DEPARTAMENTO		HUILA	
MUNICIPIO		NEIVA	
DIRECCION/NOMBRE DEL PREDIO		RAGUÉS	
VEREDA		MOTILON	
TIPO DE AVALUO	CORPORATIVO RURAL	PROPIETARIO	PABLO E. GARRIDO A
DESTINACION INMUEBLE	SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO	USO ACTUAL	AGROPECUARIO
TIPO INMUEBLE	RURAL	FECHA VISITA	6/11/2021
ESTRATO PREDIO	RURAL	FECHA INFORME	9/11/2021
OCUPANTE	PABLO EMILIO GARRIDO ANGARITA	TELEFONO	317 441 1657
TIPO DE OCUPACION			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Escritura- Certificado de Tradición	

2.0 TITULACION

TITULO DE ADQUISICION:	Esc. No. 189		FECHA: 24-01-1995	NOTARIA:	3ª del Círculo de Neiva
MATRICULA INMOBILIARIA				200-99877	
REGISTRO CATASTRAL				SIN INFORMACION	
AVALUO CATASTRAL					
AFECTACIONES					
OBSERVACIONES					

3.0 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR

ACTIVIDADES PREDOMINANTES	El sector compuesto por predios pequeños y medianos, dedicados principalmente a la actividad agrícola, ganadera y pan coger, igualmente en áreas de bosques nativos para su conservación.
TIPO DE PREDIOS	Son predios Rurales, principalmente minifundios.
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El sector se caracteriza por ser predios para la explotacion agropecuaria.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Una valoración estable.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	La Vía de acceso al sector es la carretera que conduce Vía vegalarga a la vereda San Miguel. Con placa huella en buen estado de conservación.
SERV. PUBLICOS	Energía Electrica.
FUTURAS VIAS	No se tiene proyectado ninguna vía.
TRANSPORTE PUBLICO	En el sector existe una ruta de transporte interdepartamental.

4.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE					
DESCRIPCION DE LA FINCA O TERRENO	Lote de terreno localizado en el área Rural del Municipio de Neiva, denominada **RAGUÉS**, Vereda Motilón, con una extenxión aproximada de 46hás. cuenta con Bosques primarios y rastrojos de porte bajo y Potreros emparadisados en pasto kiquyo.				
LOCALIZACION ESPECIFICA CON PUENTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIA (partiendo de una vereda o casco urbano)	Desde la zona Urbana de Neiva, se toma la vía nacional que conduce a San Vicente del Caguan, en distancia aproximada de 40 kilometros, de los cuales 11 Kilometros son pavimentados en buen estado y los restantes 29 kilomentros sin pavimentar, donde nos desviamos de la vía principal a mano izquierda por camino de herradura en 1 1/2 hora de la vía principal se llega al predio objeto del avalúo.				
GEOFERENCIACION DEL PREDIO	02º 49' 55,4" N 75º 03' 56,2" O				
CULTIVOS Y ESTADO	En la actualidad no hay ningún tipo de cultivo.				
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO	Predio rico en agua.				
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	ALTURA	1.738 msnm			
	TEMPERATURA	18 ºC.			
	PRECIPITACION	1500 mm al ano			
	PISO TERMICO	Templado			
	DISTRIBUCION DE LLUVIAS	Marzo a Mayo, Oct a Dic.			
	COSECHAS AL AÑO	Marzo a Mayo, Oct a Dic.			
CARACTERISTICAS ESPECIALES					
FORMA GEOMETRICA	Irregular				
CUADRO DE AREAS	DESCRIPCION	TERRENO	CASA	OTRO	
	AREAS	46 HAS.			
FUENTE:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO				

5.0 SERVICIOS PUBLICOS					
ENERGIA: SI	ACUEDUCTO:NO	TELEFONO:	ALCANTARILLADO:	GAS:	OTRO:
CERCAS PERIMETRALES IN TERNAS:	Estantillos de madera, naturales y alambre de puas.				
VÍAS INTERNAS:	No hay				

6.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE		
DETALLE DE LA CONSTRUCCION	El predio no cuenta con ningún de construcciones.	
DISTRIBUCION		
OTRAS CONSTRUCCIONES.		
CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCIÓN.	CASA PRINCIPAL	
	TOTAL EDIFICACIONES	
FUENTE:	Visita ocular	

7.0 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS			
DESCRIPCION: El predio no cuenta con ningún tipo de construcciones.			
CIMENTACION		FACHADAS	
ESTRUCTURA		PIOS	
CUBIERTA		MUROS Y ACABADOS	
ENTREPIOS		CIELO RASO	
PUERTAS		VENTANAS	
BAÑOS		COCINA	
REMODELACIONES RECIENTES		FECHA DE LA REMODELACION	

8.0 CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las caracteristicas mas revelantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capitulos anteriores; para la determinaciòn del justoprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR
DE LOCALIZACION
DE TERRENO
DE PRODUCCION
INFRAESTRUCTURA
CAPACIDAD DE TIERRA
DE COMERCIALIZACIÒN
ESPECIAL

9.0 METODOLOGIA UTILIZADA

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 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO: En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

METODO DE COSTO DE REPOSICION: 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial*, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- DE TERRENO
- DE CONSTRUCCION
- DE COMERCIALIZACION
- ESPECIAL

11.0 VALOR DEL TERRENO

Para hallar el valor del terreno se utilizó el Método de Mercado, mediante Investigación Indirecta y Directa. Debido a que el mercado inmobiliario en ese sector es nulo. Decreto 620/2008 IGAC.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se encontró información respecto a ofertas y, transacciones en el sector del valor de la Ha. a razón de $4.100.000 en áreas de conservación.

INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se efectuó Investigación, mediante consulta con profesionales dedicados a actividad inmobiliaria y conocedores de la región, dándoles a conocer aspectos tales como ubicación, servicios públicos, vías de acceso, uso y producción.

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	0,70	0,80	$ 5.520.667	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,70	0,80	$ 3.837.600	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,70	0,81	$ 4.082.400	
4	CANOAS	[illegible]	$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,70	0,81	$ 4.050.997	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70,00	0,0	$ 4.500.000	0,92	0,70	0,81	$ 2.347.380	
									PROMEDIO M2				**$ 3.990.332**	**$ 36.000.000**
									DESVIACION				$ 133.199	
									COEF DE VARIACION				3,34%	
									NUMERO DE DATOS				5	
									RAIZ				2,236	
									t(N)				1,858	
									LIMITE SUPERIOR				**$ 4.123.531**	
									LIMITE INFERIOR				**$ 3.857.134**	
									VALOR ADOPTADO				$ 4.100.000	

NOTA. Se realizo el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determino escoger las tres intermedias que están dentro del RANGO del COEFICIENTE.

12.0 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

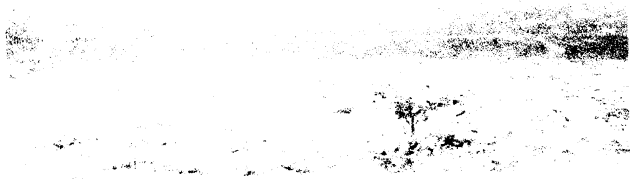
DESCRIPCION	UND	AREA	VR/M2	SUBTOTAL
VR. TERERENO	Ha.	46,00	$ 4.100.000	$ 188.600.000
VALOR TOTAL AVALUO				**$ 188.600.000**

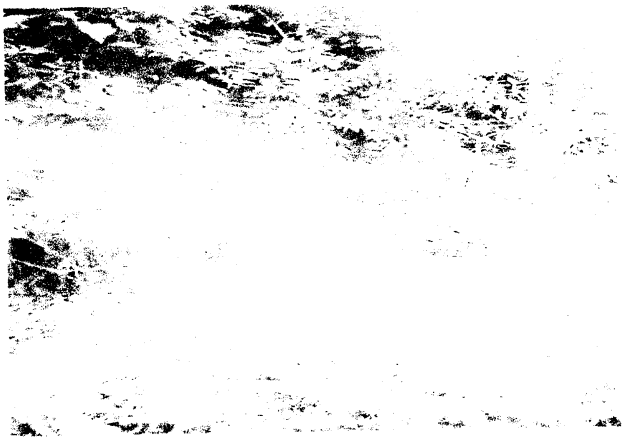
OBSERVACIONES: Fuente: Anuario Estadistico del Huila.

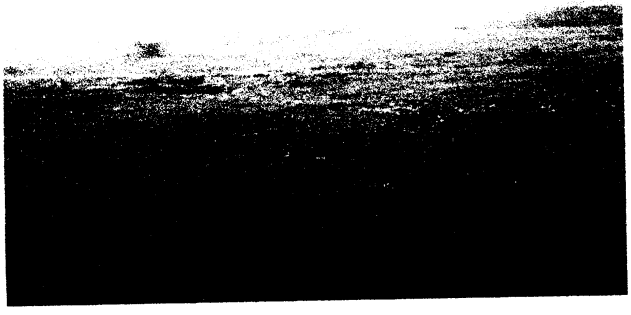
SON: CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTO MIL PESOS ($188.600.000) MDA/CTE.

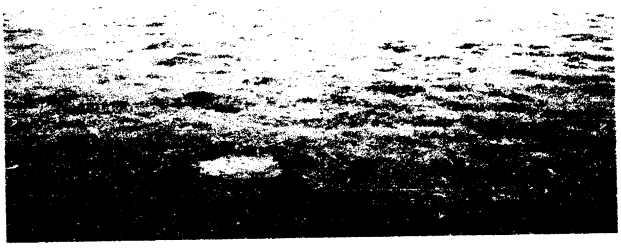
JAIRO GARCIA RAMIREZ
PeritoActuante
R.A.A. 12113602

REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA RAGUÉS





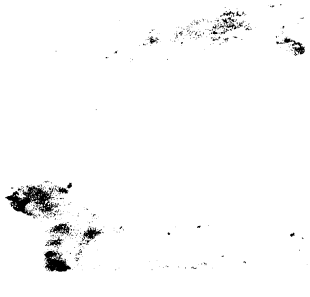








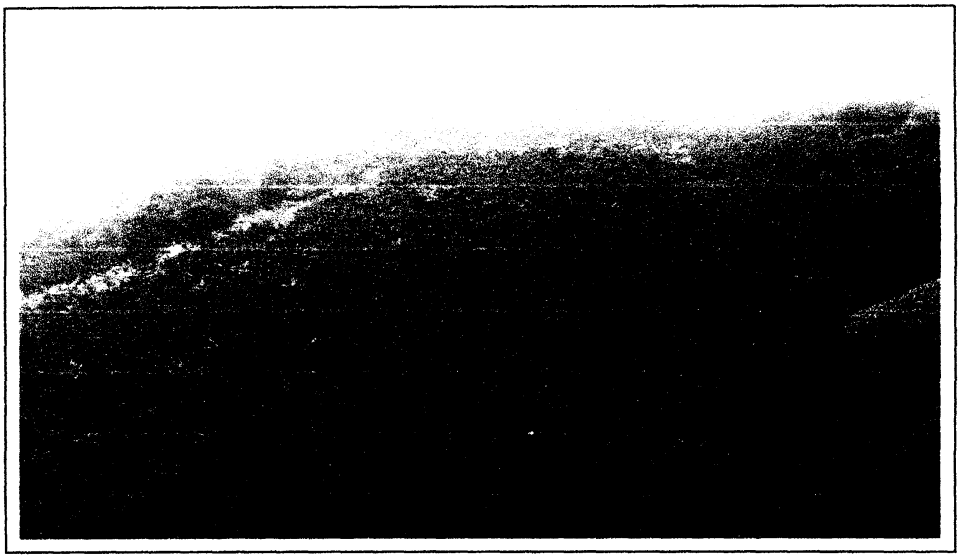




SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA

INFORME AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

FOTO DEL INMUEBLE



TIPO DE INMUEBLE:	RURAL
NOMBRE DEL PREDIO:	LA SOLEDAD
VEREDA:	SANTA LUCIA
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO:	HUILA
PROPIETARIO:	ONIAS DIAZ
C.C.:	1.612.962

SOLICITANTE:	Secretaría de Desarrollo Agropecuario de Neiva
ELABORADO POR:	Arq. JAIRO GARCIA RAMIREZ
AVALUO No.:	011-21
FECHA:	25/11/2021

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA: 12113602 ANAV

INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION BASICA

DEPARTAMENTO		HUILA	
MUNICIPIO		NEIVA	
DIRECCION/NOMBRE DEL PREDIO		LA SOLEDAD	
VEREDA		SANTA LUCIA	
TIPO DE AVALUO	CORPORATIVO RURAL	PROPIETARIO	ONIAS DIAZ
DESTINACION INMUEBLE	SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO	USO ACTUAL	AGROPECUARIO
TIPO INMUEBLE	RURAL	FECHA VISITA	17/11/2021
ESTRATO PREDIO	RURAL	FECHA INFORME	25/11/2021
OCUPANTE	ONIAS DIAZ	TELEFONO	316 268 1010
TIPO DE OCUPACION			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Escritura- Certificado de Tradición	

2.0 TITULACION

TITULO DE ADQUISICION:	Esc. No. 1592		FECHA: 23-07-1975	NOTARIA:	1ª del Círculo de Neiva
MATRICULA INMOBILIARIA				200-2177	
REGISTRO CATASTRAL				0-03-0021-0061-000	
AVALUO CATASTRAL					
AFECTACIONES					
OBSERVACIONES					

3.0 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR

ACTIVIDADES PREDOMINANTES	El sector compuesto por predios pequeños y medianos, dedicados principalmente a la actividad agrícola, ganadera y pan coger, igualmente en áreas de bosques nativos para su conservación.
TIPO DE PREDIOS	Son predios Rurales, principalmente minifundios.
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El sector se caracteriza por ser predios para la explotacion agropecuaria.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Una valoración estable.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	La Vía de acceso al sector es la carretera que conduce Vía vegalarga a la vereda San Miguel. Con placa huella en buen estado de conservación.
SERV. PUBLICOS	Energía Electrica.
FUTURAS VIAS	No se tiene proyectado ninguna vía.
TRANSPORTE PUBLICO	En el sector existe una ruta de transporte interdepartamental.

4.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE					
DESCRIPCION DE LA FINCA O TERRENO	Lote de terreno localizado en el área Rural del Municipio de Neiva, denonimada **"LA SOLEDAD"**, Vereda Santa Lucia, con una extenxión aproximada de 35 hás. 5.000 M2. Cuenta con cultivos de Café (variedad colombia y castilla) Banano, areas boscosas (bosque natural) gran cantidad de árboles de Nogal, Potreros empradizados en pasto Gordura y Kikuyo. Predio con abundantes aguas, cuenta con tres nacederos propios. Cuenta con casa de habitación en material.				
LOCALIZACION ESPECIFICA CON PUENTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIA (partiendo de una vereda o casco urbano)	Desde la zona Urbana de Neiva, se toma la vía nacional que conduce a la inspección de Vegalarga, en distancia aproximada de 35 kilometros, de los cuales 11 Kilometros son pavimentados en buen estado y los restantes 24 kilomentros sin pavimentar, donde nos desviamos de la vía principal a mano derecha vía el mesón o Vereda San Miguel, a una distancia de 2,0 horas aproximadamente se llega al predio objeto del avalúo.				
GEOFERENCIACION DEL PREDIO	02º 53' 06,45" N 75º 06' 09,53" O				
CULTIVOS Y ESTADO	En la actualidad existe cultivo de café, Banano, Pino Ciprez y árboles de Nogal.				
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO	Predio rico en agua.				
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	ALTURA	1.453 msnm			
	TEMPERATURA	18 ºC.			
	PRECIPITACION	1500 mm al año			
	PISO TERMICO	Templado			
	DISTRIBUCION DE LLUVIAS	Marzo a Mayo, Oct a Dic.			
	COSECHAS AL AÑO	Marzo a Mayo, Oct a Dic.			
CARACTERISTICAS ESPECIALES					
FORMA GEOMETRICA	Irregular				
CUADRO DE AREAS	DESCRIPCION	TERRENO	CASA	OTROS	
	AREAS	35 HAS. 5.000 M2	154	126,00	
FUENTE:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO				

5.0 SERVICIOS PUBLICOS						
ENERGIA: SI	ACUEDUCTO:NO		TELEFONO:	ALCANTARILLADO:	GAS:	OTRO:
CERCAS PERIMETRALES IN TERNAS:	Estantillos de madera, naturales y alambre de puas.					
VÍAS INTERNAS:	No hay					

6.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	
DETALLE DE LA CONSTRUCCION	Casa de habitación en buen estado construída en material, techo en zinc, pisos en cemento.
DISTRIBUCION	5 habitaciones, dos cocinas, 2 comedores, sala.

OTRAS CONSTRUCCIONES ANEXOS	2 Secaderos para el café y un Beneficiadero.		
CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION.	CASA PRINCIPAL	154,00	M2
	SECADERO 1	60,00	M2
	SECADERO 2	36,00	M2
	BENEFICIADERO	30,00	M2
	TOTAL EDIFICACIONES	280,00	M2
FUENTE:	Visita ocular		

7.0 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

DESCRIPCION.: La vivienda esta construida en ladrillo Tolete, Cubierta en Zinc, Pisos en Cemento Puertas y Ventanas Metálicas.

CIMENTACION	Concreto Ciclópeo	FACHADAS	
ESTRUCTURA	Metálica	PIOS	Cemento
CUBIERTA	Zinc	MUROS Y ACABADOS	Ladrillo tolete
ENTREPIOS		CIELO RASO	
PUERTAS	Metálicas	VENTANAS	Metálicas
BAÑOS	batería campesina	COCINA	Enchapada
REMODELACIONES RECIENTES		FECHA DE LA REMODELACION	

8.0 CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las caracteristicas mas revelantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capitulos anteriores; para la determinaciòn del justoprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR
DE LOCALIZACION
DE TERRENO
DE PRODUCCION
INFRAESTRUCTURA
CAPACIDAD DE TIERRA
DE COMERCIALIZACIÒN
ESPECIAL

9.0 METODOLOGIA UTILIZADA

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 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO: En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

METODO DE COSTO DE REPOSICION: 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial* , se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- DE TERRENO
- DE CONSTRUCCION
- DE COMERCIALIZACION

ESPECIAL

11.0 VALOR DEL TERRENO

Para hallar el valor del terreno se utilizó el Método de Mercado, mediante Investigación Indirecta y Directa. Debido a que el mercado inmobiliario en ese sector es nulo. Decreto 620/2008 IGAC.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se encontró información respecto a ofertas y, transacciones en el sector del valor de la Ha. a razón de 4.500.000 en áreas de producción Agropecuaria.

INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se efectuó Investigación, mediante consulta con profesionales dedicados a actividad inmobiliaria y conocedores de la región, dándoles a conocer aspectos tales como ubicación, servicios públicos, vías de acceso, uso y producción.

11.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR PENDIENTE	FACTOR USO	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL		$ 650 000 000	10.00%	$ 585 000 000	$ 0	54 00	0.0	$ 10 833 333	0 91	0 80	0.90	0.70	4 968 600 00	$ 35 000 000
2	SAN MIGUEL		$ 65 000 000	10.00%	$ 58 500 000	$ 0	7.00	0 0	$ 8 357 143	0 82	0 80	0 90	0 70	$ 4 934 057	$ 37 000 000
3	SAN MIGUEL		$ 30 000 000	10.00%	$ 27 000 000	$ 0	3 00	0 0	$ 9 000 000	0 80	0 80	0 90	0 70	**$ 5.184.000**	
4	CANOAS		$ 120 000 000	10.00%	$ 108 000 000	$ 0	13 00	0.0	$ 8 307 692	0 86	0 80	0 90	0 70	**$ 5.144.123**	
5	TUQUILA		$ 150 000 000	5 00%	$ 142 500 000	$ 0	33 00	0 0	$ 4 318 182	0 92	0 80	0 90	0 70	$ 2 860 364	

PROMEDIO M2					**$ 5.087.393**	**$ 36.000.000**
DESVIACION					$ 134.282	
COEF DE VARIACION					2,64%	
NÚMERO DE DATOS					5	
RAIZ					2.236	
t(N)					1.858	
LIMITE SUPERIOR					**$ 5.221.675**	
LIMITE INFERIOR					**$ 4.953.112**	
VALOR ADOPTADO					**$ 5.000.000**	

NOTA: Se realizó el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra, se determinó escoger las dos intermedias que están dentro del RANGO del **COEFICIENTE.**

12.0 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				
DESCRIPCION	**UND**	**AREA**	**VR/M2**	**SUBTOTAL**
VR. TERERENO Y CULTIVO CAFÉ	Ha.	8,00	$ 36.000.000	$ 288.000.000
VR. TERRENO Y BANANO	Ha.	1,00	$ 10.000.000	$ 10.000.000
VR. TERRENO POTREROS EN PASTO	Ha.	28,00	$ 5.000.000	$ 140.000.000
VR. ARBOLES DE NOGAL	UND	200,00	$ 300.000	$ 60.000.000
VR. CULTIVO DE PINO	Ha.	0,50	$ 44.000.000	$ 22.000.000
VR. CASA 1.	M2	154,00	$ 500.000,00	$ 77.000.000
VR.BENEFICIADERO	M2	30,00	$ 350.000,00	$ 10.500.000
VR. SECADERO	M2	96,00	$ 350.000,00	$ 33.600.000
VR. ARBOLES DE AGUACATE	UND	5,00	$ 200.000,00	$ 1.000.000
VR. ARBOLES DE MANGO	UND	8,00	$ 150.000,00	$ 1.200.000
VR. CITRICOS	UND	7,00	$ 100.000,00	$ 700.000
VALOR TOTAL AVALUO				**$ 644.000.000**

OBSERVACIONES: Fuente: Anuario Estadistico del Huila.

SON: SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ($644.000.000) MDA/CTE.

JAIRO GARCIA RAMIREZ
Perito Actuante
R.A.A. 12113602

Observaciones: Se estimó un promedio de 200 arboles por hectarea. Para una producción media, los ingresos pueden situarse entre 10.000 y 13.000 Euros. Para nuestro Avalúo se tomó el valor mas bajo 10.000 Euros a un precio de de $4.404,30. (31-10-2021). Valor hectarea de Pino 10.000 Euros * $4.404,30= $44.043.000 Ha.

OBSERVACION: El predio **"LA SOLEDAD"** está declarado por la CAM como zona de alto riezgo, lo que se hace necesario priorizar la adquisición para evitar a futuro una posible catastrofe por remoción de tierra.

REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LA SOLEDAD



CAFÉ



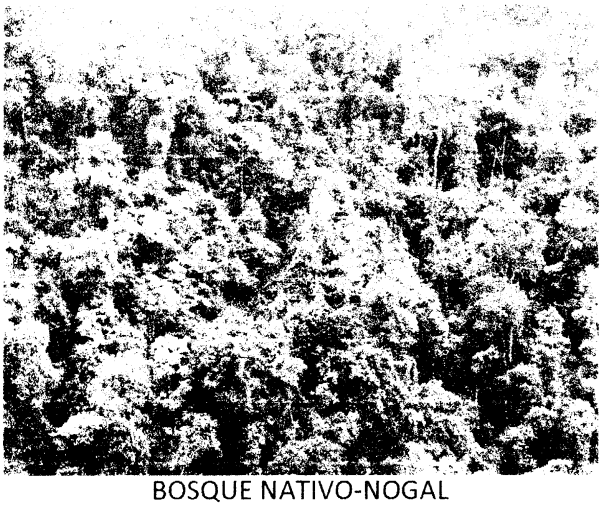
CAFÉ



CAFÉ



BANANO



BOSQUE NATIVO-NOGAL



BANANO





REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LA SOLEDAD

















REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LA SOLEDAD



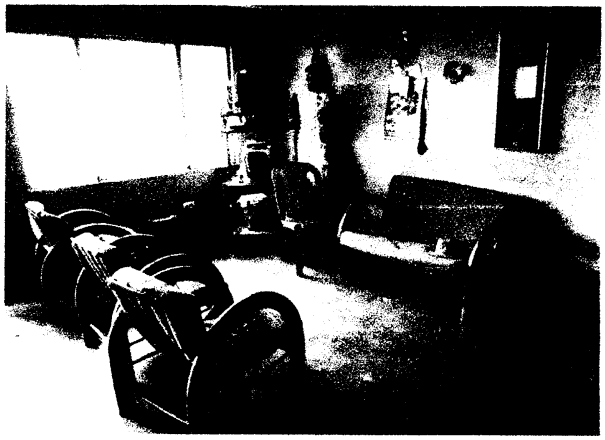
FACHADA



SALA



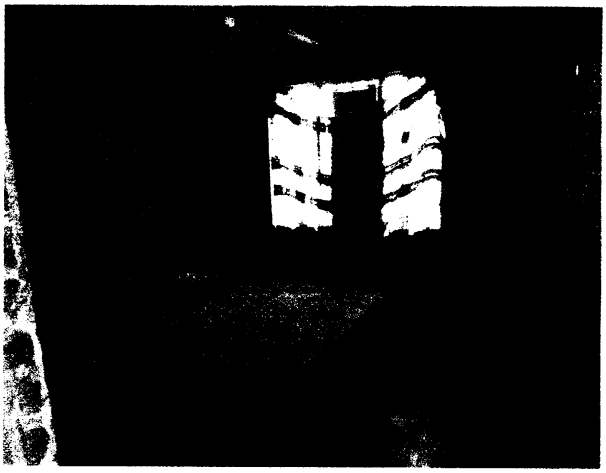
COMEDOR



SALA



ALCOBA



ALCOBA





BIBLIOGRAFIA- FINCA LA SOLEDAD

PRODUCCIÓN DE MADERA DE NOGAL - Cultivos forestales

Preguntas relacionadas

¿Cuanto tarda en crecer un nogal para madera?

¿Que precio tiene un nogal?

Comprar: Nogal común

Ref	€ con IVA	Disponibilidad
1538N	97.50	Disponible
1538E	87.50	Disponible
1538P	64.50	Disponible
1538p	59.50	Disponible

311990

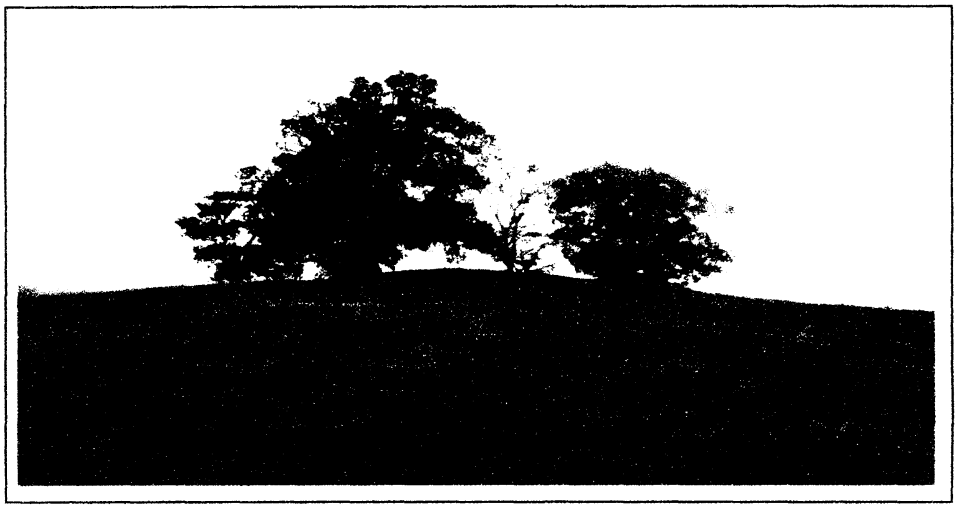
Se tomó un promedio de 70 Euros por árbol de nogal a $4.457 (24-11-2021)da= $ 311.990

Se promedió en $300.000 por árbol de Nogal

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA

INFORME AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

FOTO DEL INMUEBLE



TIPO DE INMUEBLE:	RURAL
NOMBRE DEL PREDIO	LA AURORA
VEREDA:	MOTILÓN
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO.	HUILA
PROPIETARIO:	CARLOS CASTRO GALINDO
C.C. No.:	9.680.102

SOLICITANTE:	Secretaría de Desarrollo Agropecuario de Neiva
ELABORADO POR:	Arq. JAIRO GARCIA RAMIREZ
AVALUO No.:	009-21
FECHA:	16/11/2021

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA: 12113602 ANAV

INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION BASICA

DEPARTAMENTO	HUILA

MUNICIPIO		NEIVA	
DIRECCION/NOMBRE DEL PREDIO		LA AURORA	
VEREDA		MOTILÓN	
TIPO DE AVALUO	CORPORATIVO RURAL	PROPIETARIO	CARLOS CASTRO GALINDO
DESTINACION INMUEBLE	SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO	USO ACTUAL	AGROPECUARIO
TIPO INMUEBLE	RURAL	FECHA VISITA	10/11/2021
ESTRATO PREDIO	RURAL	FECHA INFORME	16/11/2021
OCUPANTE	CARLOS CASTRO GALINDO	TELEFONO	312 328 3381
TIPO DE OCUPACION			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Escritura- Certificado de Tradición	

2.0 TITULACION					
TITULO DE ADQUISICION:	Esc. No.1380		FECHA: 15-06-2021	NOTARIA:	1ª del Círculo de Neiva
MATRICULA INMOBILIARIA				200-31315	
REGISTRO CATASTRAL				41001-00-02-0031-0025-000	
AVALUO CATASTRAL					
TITULO DE ADQUISICION				ADJUDICACION EN SUCESION mediante escritura pñublica No. 1380 del 15-06-2021 de la Notarñia primera de Neiva.	
OBSERVACIONES					

3.0 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	El sector compuesto por predios pequeños y medianos, dedicados principalmente a la actividad agrícola, ganadera y pan coger, igualmente en áreas de bosques nativos para su conservación.
TIPO DE PREDIOS	Son predios Rurales, que hacen parte de la Finca la Trinidad.
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El sector se caracteriza por ser predios para la explotacion agropecuaria.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Una valoración estable.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	La vía de acceso al sector es la carretera que conduce de.....Vía. Con placa huella en buen estado de conservación.
SERV PUBLICOS	
FUTURAS VIAS	No se tiene proyectado ninguna vía.
TRANSPORTE PUBLICO	En el sector existe una ruta de transporte urbano.

4.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	
CARACTERISTICAS DEL TERENO	Lote de terreno localizado en el área Rural del Municipio de Neiva, denominada **"LA AURORA"**, Vereda Motilón, con una extenxión aproximada de 40 hás. 5.750 M2, Cuenta con bosques primarios, secundarios y rastrojos de porte bajo y alto en proceso de revegetalización natural.

LOCALIZACION ESPECIFICA CON PUENTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIA (partiendo de una vereda o casco urbano)	Desde la zona Urbana de Neiva, se toma la vía nacional que conduce a San Vicente del Caguan, en distancia aproximada de 39 kilometros, de los cuales 11 Kilometros son pavimentados en buen estado y los restantes 28 kilomentros sin pavimentar, donde nos desviamos de la vía principal a mano derecha pasando el río Las Ceibas, por camino de herradura en 1,30 horas de la vía principal se llega al predio objeto del avalúo.		
GEOFERENCIACION DEL PREDIO	02º 45' 38,45" N 75º 05' 52,63" O		
DESCRIPCION DE LA FINCA O TERRENO	Son lotes destinados para la desarrollo agropecuario.		
CULTIVOS Y ESTADO	Los predios en la actualidad no poseeen ningún tipo de cultivo.		
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO	Predio rico en agua.		
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	ALTURA	1.910 msnm	
	TEMPERATURA	26.5 ºC.	
	PRECIPITACION	1800 mm al año	
	PISO TERMICO	Templado	
	DISTRIBUCION DE LLUVIAS	Marzo a Mayo, Oct a Dic.	
	COSECHAS AL AÑO	Marzo a Mayo, Oct a Dic.	
CARACTERISTICAS ESPECIALES			
FORMA GEOMETRICA	Irregular		
CUADRO DE AREAS	DESCRIPCION	Has.	
	LA AURORA	40 Has. 5.750 M2.	
FUENTE:	Escritura No. 1380 del 15 de junio de 2021		

5.0 SERVICIOS PUBLICOS

ENERGIA: SI	ACUEDUCTO: SI	GAS:	ALCNTARILLADO:	TELE:	OTRO:
CERCAS PERIMETRALES IN TERNAS:		Estantillos de madera, naturales y alambre de puas.			
VÍAS INTERNAS:		No hay			

6.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

DETALLE DE LA CONSTRUCCION	En la actualidad el predio no posee ningún tipo de construcción.	
DISTRIBUCION		
OTRAS CONSTRUCCIONES.		
CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION.	CASA PRINCIPAL	0,00 M2
	TOTAL EDIFICACIONES	00,00 M2
FUENTE:	Visita ocular	

7.0 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

DESCRIPCION.: En la actualidad el predio no posee nmingún tipo de comstrucción.

ESPECIFICACIONES.

CIMENTACION		FACHADAS	
ESTRUCTURA		PIOS	
CUBIERTA		MUROS ACABADOS	
ENTREPIOS		CIELO RASO	
PUERTAS		VENTANAS	
BAÑOS		COCINA	

REMODELACIONES RECIENTES		FECHA DE LA REMODELACION	

8.0 CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las caracteristicas mas revelantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capitulos anteriores; para la determinaciòn del justoprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR
DE LOCALIZACION
DE TERENO
DE PRODUCCION
INFRAESTRUCTURA: CERCAS, CAMINOS, CANALES, ARBORIZACIÒN, TIPO DE ARBOLES, POZOS DE AGUA, JAGUEIS
CAPACIDAD DE TIERRA
DE COMERCIALIZACIÒN
ESPECIAL

9.0 METODOLOGIA UTILIZADA

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 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO: En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

METODO DE COSTO DE REPOSICION: 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial* , se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- DE TERENO
- DE CONSTRUCCION
- DE COMERCIALIZACION
- ESPECIAL

11.0 VALOR DEL TERRENO

Para hallar el valor del terreno se utilizó el Método de Mercado, mediante Investigación Indirecta y Directa. Debido a que el mercado inmobiliario en ese sector es nulo. Decreto 620/2008 IGAC.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se encontró información respecto a ofertas y, transacciones en el sector del valor de la Ha. a razón de 8,500.000 en áreas de producción agrícola, y $ 36,000.000 en Areas para el cultivo de café.

INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se efectuó Investigación, mediante consulta con profesionales dedicados a actividad inmobiliaria y conocedores de la región, dándoles a conocer aspectos tales como ubicación, servicios públicos, vías de acceso, uso y producción.

12.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR USO	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL		$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	$ 0	54,00	0,0	$ 10.833.333	0,91	0,75	1,05	0,80	$ 6.210.750	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL		$ 65.000.000	10,00%	$ 58.500.000	$ 0	7,00	0,0	$ 8.357.143	0,82	0,75	1,05	0,80	$ 4.317.300	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL		$ 30.000.000	10,00%	$ 27.000.000	$ 0	3,00	0,0	$ 9.000.000	0,80	0,75	1,05	0,81	$ 4.592.700	
4	CANOAS		$ 120.000.000	10,00%	$ 108.000.000	$ 0	13,00	0,0	$ 8.307.692	0,86	0,75	1,05	0,81	$ 4.557.372	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10,00%	$ 315.000.000	$ 0	70,00	0,0	$ 4.500.000	0,92	0,75	1,05	0,81	$ 2.640.803	
								PROMEDIO M2						**$ 4.489.124**	**$ 36.000.000**
								DESVIACION						$ 149.849	
								COEF.DE VARIACION						3,34%	
								NÚMERO DE DATOS						5	
								RAIZ						2,236	
								t(N)						1,858	
								LIMITE SUPERIOR						**$ 4.638.972**	
								LIMITE INFERIOR						**$ 4.339.275**	
								VALOR ADOPTADO						**$ 4.400.000**	

NOTA: Se realizo el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determino escoger las tres intermedias que estan dentro del RANGO del COEFICIENTE.

12.0 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	UND	AREA	VR/M2	SUBTOTAL
V. TERRENO POTREROS	Ha.	40 Has 5.750 M2	$ 4.400.000,00	$ 178.530.000,00
VALOR TOTAL AVALUO				**$ 178.530.000,00**

OBSERVACIONES:

SON: CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS ($178.530.000) MDA/CTE.

JAIRO GARCIA RAMIREZ
PeritoActuante
R.A.A. 12113602

REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LA AURORA













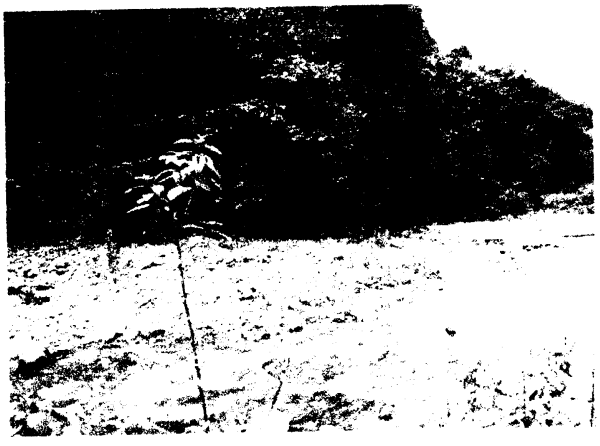




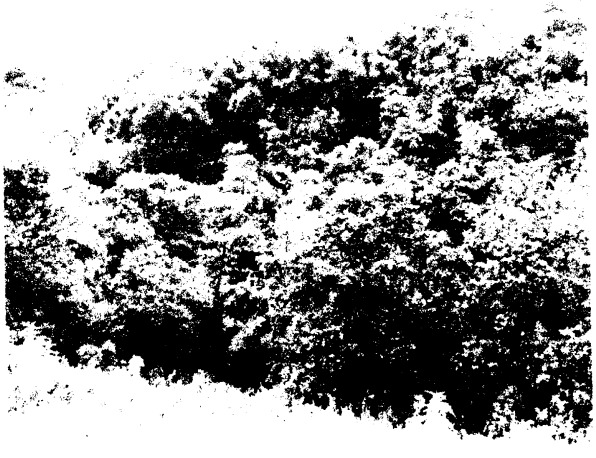
REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LA AURORA



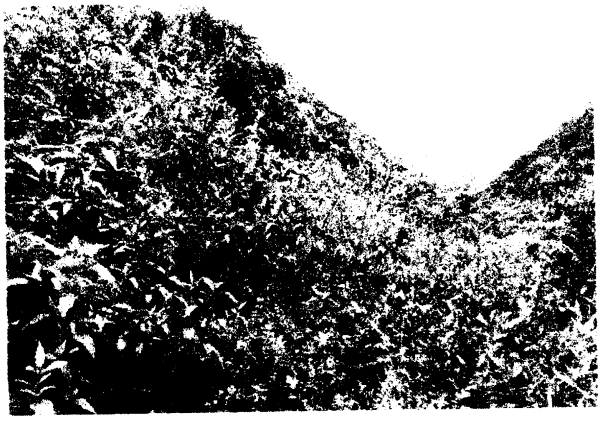














SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA

INFORME AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

FOTO DEL INMUEBLE



TIPO DE INMUEBLE:	RURAL
NOMBRE DEL PREDIO	"LOS ARRAYANES"
VEREDA:	MOTILÓN
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO.	HUILA
PROPIETARIO:	CARLOS CASTRO GALINDO
C.C. No.:	9.680.102

SOLICITANTE:	Secretaría de Desarrollo Agropecuario de Neiva
ELABORADO POR:	Arq. JAIRO GARCIA RAMIREZ
AVALUO No.:	010-21
FECHA:	16/11/2021

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA: 12113602 ANAV

INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION BASICA	
DEPARTAMENTO	HUILA
MUNICIPIO	NEIVA

VEREDA		MOTILÓN	
TIPO DE AVALUO	CORPORATIVO RURAL	PROPIETARIO	CARLOS CASTRO GALINDO
DESTINACION INMUEBLE	SECRETARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO	USO ACTUAL	AGROPECUARIO
TIPO INMUEBLE	RURAL	FECHA VISITA	10/11/2021
ESTRATO PREDIO	RURAL	FECHA INFORME	16/11/2021
OCUPANTE	CARLOS CASTRO GALINDO	TELEFONO	312 328 3381
TIPO DE OCUPACION			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Escritura- Certificado de Tradición	

2.0 TITULACION					
TITULO DE ADQUISICION:	Esc. No.1894		FECHA: 22-07-2021	NOTARIA:	4ª del Círculo de Neiva
MATRICULA INMOBILIARIA				200-129514	
REGISTRO CATASTRAL				41001-0002-0031-0041-000	
AVALUO CATASTRAL					
TITULO DE ADQUISICION				ADJUDICACION EN SUCESION mediante escritura publica No. 1984 del 22-07-2021 de la Notaria Cuarta de Neiva.	
OBSERVACIONES					

3.0 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	El sector compuesto por predios pequeños y medianos, dedicados principalmente a la actividad agrícola, ganadera y pan coger, igualmente en áreas de bosques nativos para su conservación.
TIPO DE PREDIOS	Son predios Rurales, que hacen parte de la Finca la Trinidad.
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El sector se caracteriza por ser predios para la explotacion agropecuaria.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Una valoración estable.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	La Vía de acceso al sector es la carretera que conduce de.....Vía. Con placa huella en buen estado de conservación.
SERV PUBLICOS	
FUTURAS VIAS	No se tiene proyectado ninguna vía.
TRANSPORTE PUBLICO	En el sector existe una ruta de transporte urbano.

4.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	
CARACTERISTICAS DEL TERENO	Lote de terreno localizado en el área Rural del Municipio de Neiva, denominada**"LOS ARRAYANES"**, Vereda Motilón, con una extenxión aproximada de 5 hás.4.796 M2, Cuenta con bosques primarios, secundarios y rastrojos de porte bajo y alto en proceso de revegetalización natural.

LOCALIZACION ESPECIFICA CON PUENTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIA (partiendo de una vereda o casco urbano)	Desde la zona Urbana de Neiva, se toma la vía nacional que conduce a San Vicente del Caguan, en distancia aproximada de 39 kilometros, de los cuales 11 Kilometros son pavimentados en buen estado y los restantes 28 kilomentros sin pavimentar, donde nos desviamos de la vía principal a mano derecha pasando el río Las ceibas, por camino de herradura en 0.30 horas de la vía principal se llega al predio objeto del avalúo.		
GEOFERENCIACION DEL PREDIO	02º 50' 20,12" N 75º 05' 27,63" O		
DESCRIPCION DE LA FINCA O TERRENO	Son lotes destinados para la construcción del Acueducto veredal		
CULTIVOS Y ESTADO	Los predios en la actualidad no poseeen ningún tipo de cultivo.		
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO	Predio rico en agua.		
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	ALTURA	1.360 msnm	
	TEMPERATURA	28 ºC.	
	PRECIPITACION	1800 mm al año	
	PISO TERMICO	Templado	
	DISTRIBUCION DE LLUVIAS	Marzo a Mayo, Oct a Dic.	
	COSECHAS AL AÑO	Marzo a Mayo, Oct a Dic.	
CARACTERISTICAS ESPECIALES			
FORMA GEOMETRICA	Irregular		
CUADRO DE AREAS	DESCRIPCION	Has.	
	"LOS ARRAYANES"	5 Has. 4.796 M2.	
FUENTE:	Escritura No. 1984 del 22 de julio de 2021		

5.0 SERVICIOS PUBLICOS					
ENERGIA: SI	ACUEDUCTO: SI	GAS:	ALCNTARILLADO:	TELE:	OTRO:
CERCAS PERIMETRALES IN TERNAS:		Estantillos de madera, naturales y alambre de puas.			
VÍAS INTERNAS:		No hay			

6.0 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE		
DETALLE DE LA CONSTRUCCION	En la actualidad no existe ningún tipo de construcción	
DISTRIBUCION		
OTRAS CONSTRUCCIONES.	Trapiche para moler caña.	
CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCION.	CASA PRINCIPAL	0,00 M2
	TOTAL EDIFICACIONES	00,00 M2
FUENTE:	Visita ocular	

7.0 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS			
DESCRIPCION.:	En la actualidad no existen ningún tipo de construcción.		
ESPECIFICACIONES.			
CIMENTACION		FACHADAS	
ESTRUCTURA		PIOS	
CUBIERTA		MUROS ACABADOS	
ENTREPIOS		CIELO RASO	
PUERTAS		VENTANAS	
BAÑOS		COCINA	
REMODELACIONES RECIENTES		FECHA DE LA REMODELACION	

8.0 CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las caracteristicas mas revelantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capitulos anteriores; para la determinaciòn del justoprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR
DE LOCALIZACION
DE TERENO
DE PRODUCCION
INFRAESTRUCTURA: CERCAS, CAMINOS, CANALES, ARBORIZACIÒN, TIPO DE ARBOLES, POZOS DE AGUA, JAGUEIS
CAPACIDAD DE TIERRA
DE COMERCIALIZACIÒN
ESPECIAL

9.0 METODOLOGIA UTILIZADA

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 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO: En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

METODO DE COSTO DE REPOSICION: 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

10.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial*, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- DE TERENO
- DE CONSTRUCCION
- DE COMERCIALIZACION
- ESPECIAL

11.0 VALOR DEL TERRENO

Para hallar el valor del terreno se utilizó el Método de Mercado, mediante Investigación Indirecta y Directa. Debido a que el mercado inmobiliario en ese sector es nulo. Decreto 620/2008 IGAC.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se encontró información respecto a ofertas y, transacciones en el sector del valor de la Ha. a razón de 8,500.000 en áreas de producción agrícola, y $ 36,000.000 en Areas para el cultivo de café.

INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se efectuó Investigación, mediante consulta con profesionales dedicados a actividad inmobiliaria y conocedores de la región, dándoles a conocer aspectos tales como ubicación, servicios públicos, vías de acceso, uso y producción.

12.0 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	FINCA -VEREDA	CONTACTO / FINCA	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO HAS.	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HAS. TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR USO	FACTOR PENDIENTE	VALOR Ha. TERRENO HOMOLOGADO	HA. CAFÉ
1	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 650.000.000	10.00%	$ 585.000.000	$ 0	54.00	0.0	$ 10.833.333	0.91	0.75	1.05	0.80	$ 6.210.750	$ 35.000.000
2	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 65.000.000	10.00%	$ 58.500.000	$ 0	7.00	0.0	$ 8.357.143	0.82	0.75	1.05	0.80	$ 4.317.300	$ 37.000.000
3	SAN MIGUEL	[illegible]	$ 30.000.000	10.00%	$ 27.000.000	$ 0	3.00	0.0	$ 9.000.000	0.80	0.75	1.05	0.81	$ 4.592.700	
4	CAÑOAS	[illegible]	$ 120.000.000	10.00%	$ 108.000.000	$ 0	13.00	0.0	$ 8.307.692	0.86	0.75	1.05	0.81	$ 4.567.372	
5	ROBLAL		$ 350.000.000	10.00%	$ 315.000.000	$ 0	70.00	0.0	$ 4.500.000	0.92	0.75	1.05	0.81	$ 2.640.803	
									PROMEDIO M2					$ 4.489.124	$ 36.000.000
									DESVIACION					$ 149.849	
									COEF.DE VARIACION					3.34%	
									NUMERO DE DATOS					5	
									RAIZ					2.236	
									t(N)					1.858	
									LIMITE SUPERIOR					$ 4.638.972	
									LIMITE INFERIOR					$ 4.339.275	
									VALOR ADOPTADO					$ 4.400.000	

NOTA: Se realizo el Estudio de Mercado en el sector descartandose las muestras superiores e inferiores al promedio de la muestra se determino escoger las tres intermedias que están dentro del RANGO del COEFICIENTE.

12.0 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	UND	AREA	VR/M2	SUBTOTAL
V. TERRENO POTREROS	Ha.	5 Has 4.796 M2	$ 4.400.000,00	$ 24.110.240,00
VALOR TOTAL AVALUO				**$ 24.110.240,00**

OBSERVACIONES:

SON: VEINTICUATRO MILLONES CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS ($24.110.240) MDA/CTE.

JAIRO GARCIA RAMIREZ
PeritoActuante
R.A.A. 12113602

REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LOS ARRAYANES



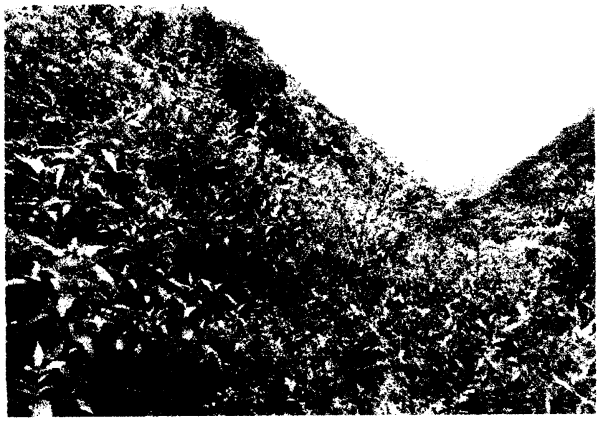














REGISTRO FOTOGRÁFICO



PREDIO LA AURORA



PREDIO LOS ARRAYANES



PREDIO LOS PINOS



PREDIO RAGÉS



PREDIO LA ESPERANZA



PREDIO LA SOLEDAD

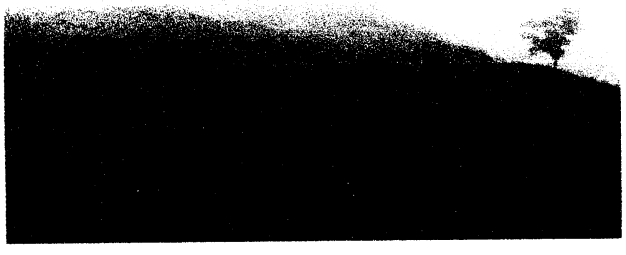
REGISTRO FOTOGRAFICO - FINCA LOS ARRAYANES

















RESUMEN PLANILLA PAGADA

PAGOS s.a.

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

IDENTIFICACIÓN	DV	RAZÓN SOCIAL	CLASE	CÓDIGO	ARL	F. PRESENTACIÓN	ACT. ECO	TIPO DE EMPRESA
NI 891101978	4	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL IBUE A	B	0	LA EQUIDAD - 14-29	UNICA	7111	Jurídica
MUN-DEP	DIRECCIÓN		TELÉFONO		EMAIL			EXENTO DE PARAFISCALES
41-1	CRR 7A 19 36		8754135		ADMISIONES1967@GMAIL.COM			S

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACIÓN

PERIODO PENSIÓN	PERIODO SALUD	PLANILLA	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO	CENTRO DE TRABAJO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VALOR PAGO	INTERES X MORA	ENTIDAD RECAUDO
2021-09	2021-10	8616408181	E	2021-11-16	TODOS LOS CENTROS	TODOS	TODOS	223.000	0	Banco Occidente
Nº AFILIADOS	REF. DE PAGO (PIN)	FECHA LIMITE PAGO	ESTADO PLANILLA							
1	8616408181	2021-10-20	Pagada							

EMPLEADO					NOVEDADES																DIAS				PENSIÓN					SALUD			CCF			RIESGOS		TARIFA	PARAF	SENA	ICBF	ESAP	MIN				
N.	ID	EMPLEADO	SALARIO	MODALIDAD DE SALARIO	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	VTE	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRL	FPST	AFPT	APP	EPS	CCF	ARL	NOMBRE	IBC	Cot.	FNSOL	FNSUBS	NOMBRE	IBC	Cot.	NOMBRE	IBC	Cot.	IBC	Cot.	ARL	IBC	Cot.	Cot.	Cot.	Cot.	Tipo Cot.	Sub Tipo Cot.	Total	Exento de Parafiscales
1	CC 41553511	CASTRILLÓN ACOSTA CARMEN MARIANA	908.526	FIX																0			30	30	30	30	PROTECCION 230201	908.526	145.400	0		NUEVA E.P.S. EPS037	908.526	36.400	COMFAMILIAR DEL HUILA 4-CCF32	908.526	81.400	908.526	4.800	0,0.522	0	0	0	0	0	01	0	223.000	S

RESUMEN PLANILLA PAGADA

PAGOS s.a.

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

IDENTIFICACIÓN	DV	RAZÓN SOCIAL	CLASE	CÓDIGO	ARL	F. PRESENTACIÓN	ACT. ECO	TIPO DE EMPRESA
NI 891101978	4	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL IBUE A	B	0	LA EQUIDAD - 14-29	UNICA	7111	Jurídica
MUN-DEP	DIRECCIÓN		TELÉFONO		EMAIL			EXENTO DE PARAFISCALES
41-1	CRR 7A 19 36		8754135		ADMISIONES1967@GMAIL.COM			S

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACIÓN

PERIODO PENSIÓN	PERIODO SALUD	PLANILLA	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO	CENTRO DE TRABAJO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VALOR PAGO	INTERES X MORA	ENTIDAD RECAUDO
2021-09	2021-10	8616408181	E	2021-11-16	TODOS LOS CENTROS	TODOS	TODOS	223.000	0	Banco Occidente
Nº AFILIADOS	REF. DE PAGO (PIN)	FECHA LIMITE PAGO	ESTADO PLANILLA							
1	8616408181		Pagada							

TOTALES IBC

IBC PENSIÓN	IBC SALUD	IBC RIESGOS	IBC CAJAS	IBC PARAF
908.526	908.526	908.526	908.526	0

SUBSISTEMA	CÓDIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	VALOR UPC	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES DESCONTADOS	VALOR A PAGAR
AFP(Administradoras: 1)									
PROTECCION	230201	800229739	0	1	145.400	0	0	0	145.400
EPS(Administradoras: 1)				1	145.400	0	0	0	145.400
NUEVA E.P.S. S.A.	EPS037	900156264	2	1	36.400	0	0	0	36.400
ARP(Administradoras: 1)				1	36.400	0	0	0	36.400
LA EQUIDAD	14-29	830008686	1	1	4.800	0	0	0	4.800
n Total					4.800	0	0	0	4.800
					186.600	0	0	0	186.600

SUBSISTEMA	CÓDIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	VALOR UPC	INTERESES MORA	INCAPACIDADES DESCONTADOS	VALOR A PAGAR
CCF(Administradoras: 1)				1	36.400	0	0	0	36.400
COMFAMILIAR DEL HUILA	CCF32	891180008	2	1	36.400	0	0	0	36.400
Gran Total					223.000	0	0	0	223.000