

ACUERDO 017

(28 MAY 2021)

“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA ADQUISICION DE PREDIO PARA LA CONSTRUCCIÓN I ETAPA DEL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERO, COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA DEL MUNICIPIO DE PTALITO HUILA”

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PITALITO HUILA, en uso de sus atribuciones legales y Constitucionales, en especial las conferidas en el Artículo 313 de la Constitución Nacional, la Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, Acuerdo Municipal No. 030 de 2016 y demás normas concordantes,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Autorícese, al Alcalde del municipio de Pitalito, por el término de un (1) año, para la adquisición de un predio urbano, para la construcción de la I Etapa del Centro de Servicios e Industria Manufacturero Comunidad Afrocolombiana del municipio de Pitalito Huila.

ARTÍCULO SEGUNDO: Identificación del predio:

Predio Urbano – Carrera 13 No. 4 – 53 (Lote 8 A)

Matrícula Inmobiliaria No: 206-32766

Circulo Registral: 206 Pitalito.

Código Catastral: 41551010300000248000800000000

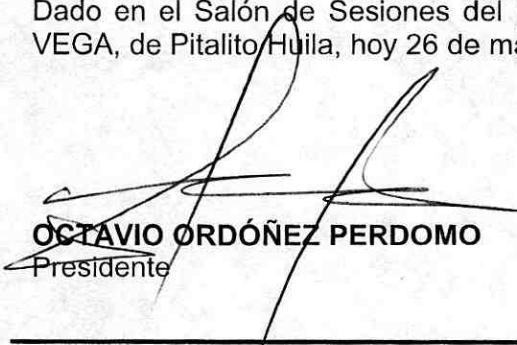
Cabida y Linderos: Están contenidos en la Escritura Pública No. 3039 de fecha 28-11-2009 de la Notaría Segunda de Pitalito.

Especificaciones del Lote: Lote de terreno con área de 200 M2.

ARTÍCULO TERCERO: El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal ÁNGEL MARÍA MOLINA VEGA, de Pitalito Huila, hoy 26 de mayo de 2021.


OCTAVIO ORDÓÑEZ PERDOMO
Presidente


CARLOS ALBERTO VEGA GARCIA
Secretario General

**EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE PITALITO HUILA**

HACE CONSTAR QUE:

El presente Acuerdo fue debatido en dos (2) sesiones diferentes así:

PRIMER DEBATE: 20 de mayo de 2021.
SEGUNDO DEBATE: 26 de mayo de 2021.
COMISIÓN: Segunda.
PONENTE: Concejal GUILLERMO RODRIGUEZ ROJAS.


CARLOS ALBERTO VEGA GARCIA
Secretario General


El presente Acuerdo fue iniciativa del Arquitecto HARVEY OSWALD CARMONA GRANADOS, Alcalde Municipal Encargado.


CARLOS ALBERTO VEGA GARCIA
Secretario General

Hoy pasa al Despacho de la Alcaldía Municipal para su sanción y publicación.

Pitalito, 27 de mayo de 2021.


CARLOS ALBERTO VEGA GARCIA
Secretario General

	SANCION DE ACUERDO		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 02	FECHA: 12/09/2017

Pitalito Huila, 28 de Mayo de 2021

LA SECRETARIA EJECUTIVA

En la fecha se recibe el Acuerdo Municipal No 017 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA ADQUISICION DE PREDIO PARA LA CONSTRUCCION I ETAPA DEL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERO, COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA DEL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA".


LUISA FERNANDA SANDOVAL
 Secretaria Ejecutiva

Pitalito Huila, 28 de Mayo de 2021

ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO HUILA

En la fecha SANCIONESE Y PUBLIQUESE el presente Acuerdo No 017 en la Cartelera Municipal, envíese a la Sección de Justicia Departamental, Unidad de Asistencia Legal y Gobernación del Huila, para su revisión.

CUMPLASE.



CARLOS ALBERTO MARTIN SALINAS
Alcalde Encargado

Proyecto: Luisa Fernanda Sandoval Valderrama, Secretaria Ejecutiva	
Revisado por: Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Carlos Alberto Martin Salinas
Firma:	Firma:
Nombre: Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Nombre: Carlos Alberto Martin Salinas
Cargo: Jefe Oficina Jurídica	Cargo: Alcalde Encargado




ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS

1. INTRODUCCION

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.4.10 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para la adquisición del bien inmueble destinado al centro de servicios e industria manufacturero comunidad afrocolombiana del municipio de Pitalito Huila.

2. DEFINICIONES

Bien Inmueble	Según el artículo 656 del Código Civil colombiano, los «inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles».
Compraventa	Según el artículo 1849 del Código Civil colombiano, «La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar».
Vendedor	De acuerdo con el artículo 1849 del Código Civil colombiano, vendedor es el que en el contrato de compraventa se obliga a dar o transferir la cosa objeto del contrato.
Comprador	Conforme al artículo 1849 del Código Civil colombiano, comprador es el que en el contrato de compraventa se obliga a pagar el precio en dinero.
Precio	Según el artículo 1849 del Código Civil colombiano, el precio es «el dinero que el comprador da por la cosa vendida.
Contratación Directa	Modalidad de contratación excepcional, prevista de manera taxativa en el artículo 24 de la Ley 80 de 1993 que permite la escogencia del contratista directamente. Para ello deberá tenerse en cuenta el perfil del contratista, en cuanto a la experiencia profesional, específica y formación académica requerida, acorde con el objeto a contratar. (Manual de Contratación de la Procuraduría General de la Nación)
Tradicón	La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

	intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.
Tradente	Persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él.
Adquirente	Persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere.
Tradición de bienes	Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la Inmuebles oficina de registro de instrumentos públicos.


3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Mediante acuerdo N° 043 del 30 de noviembre de 2015, el Honorable Concejo Municipal adopto la Política Pública de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras del Municipio de Pitalito Huila.

Que en el Municipio de Pitalito cuenta con presencia de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, de las cuales no se tiene información exacta del número de personas existentes, sin embargo, según el Censo del DANE 2005, el 2.3% de la población existente en el municipio pertenece a éste grupo étnico, de igual forma concurre también la fuente, determinada por la Red Unidos que caracteriza a la población en pobreza extrema, en la que se identifican 1.576 personas pertenecientes a dichos grupos.

Así mismo, dicha población afro se encuentra en desventaja laboral y/o profesional frente a la comunidad en general, debido a la falta de oportunidades y recursos económicos que dinamicen a esta población en particular; por ende, en virtud del Centro de Servicios e Industria Manufacturero se pretende brindar un servicio integral, cultural y productivo tanto a los miembros de la asociación de afros, así como al mercado local, departamental y nacional con dos líneas importantes. En primer lugar, una línea de servicios culturales (sitio de eventos, desarrollo actividades folclóricas, rescate de antepasados por medio de la cultura) y otro enfoque productivo en el área de confección (industria manufacturera) que permita generar ingresos, empleo, sustentabilidad empresarial (enfoque económico, ambiental y social).

De igual manera, la Administración Municipal, en procura de brindar atención a estas comunidades en igualdad de condiciones, atendiendo el marco normativo Nacional que pretende brindar la atención debida, creó la oficina de Inclusión Social, la cual tiene como responsabilidad coordinar algunos procesos

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

- Instalaciones eléctricas aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad.
- Ventilación e iluminación natural.
- Que se encuentre a paz y salvo por todo concepto, esto incluye servicios públicos domiciliarios, impuestos, expensas de administración, entre otros.

6. ANÁLISIS DEL SECTOR - VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACIÓN

6.1 Análisis General

El término **mercado** hace referencia al conjunto de transacciones o acuerdos de negocios entre compradores y vendedores. Así el mercado **Inmobiliario** es el conjunto de clientes potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un Inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor.

Este mercado es un importante sector de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad. Contribuye al desarrollo de una nación.


Será Mercado Inmobiliario Secundario: o Mercado de Reventa o Usados, el conjunto de clientes potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición de un Inmueble usado, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor.

Este sector se encuentra segmentado así:

- Mercado Secundario - Apartamentos
- Mercado Secundario - Casas
- Mercado Secundario - Oficinas
- Mercado Secundario - Comercial
- Mercado Secundario - Industrial

La importancia de este sector dentro de la economía se ve reflejado en los siguientes aspectos:

- Contribuye con el PIB del país
- Genera movimiento en el Circulante Nacional.

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

relacionados con las comunidades indígenas, afrocolombianas, negras, raizales y palenqueras, de manera transversal a las temáticas, que manejan las diferentes secretarías, relacionados con las comunidades en referencia.

Por lo tanto, el municipio con el ánimo de dinamizar el emprendimiento dentro de las comunidades afros pertenecientes a nuestro territorio, pretende vincularse mediante un apoyo para llevar a cabo **LA CONSTRUCCIÓN DE LA I ETAPA DEL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERO DE LA COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA DEL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA.**

4. OBJETO A CONTRATAR

ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO AL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERO DE LA COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA DEL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA..

4.1. Clasificación UNSPSC

El objeto a contratar se enmarca dentro del siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas, adoptado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131605	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Venta de propiedades y edificios	Venta de edificio comercial

5. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR • ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y CARACTERÍSTICAS

Con el propósito de atender la necesidad del **CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERO DE LA COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA DEL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA**, se requiere que el inmueble cumpla con los siguientes aspectos:

- Ubicación cerca del sector institucional del municipio.
- Fácil acceso a la población en condiciones de discapacidad (Ley 361 de 1997)
- Área mínima de 200 mt². teniendo en cuenta que dentro de este metraje se incluye la necesidad de ubicar nueve funcionarios, contar con espacio para sala de audiencias, archivo y cuarto de cableado.
- Libre de todo gravamen o condición resolutoria.



COMUNICACIÓN OFICIAL

CÓDIGO: F-GD-01

VERSIÓN: 03

FECHA: 02/01/2019

- Contribuye a la revalorización de bienes tangibles
- Contribuye con el fisco Nacional, sobre todo a nivel Municipal
- Representa una opción de inversión privada
- Mejora la calidad de vida de la sociedad.

Según el boletín Técnico del DANE del 17 de septiembre de 2015, "en el segundo trimestre de 2015, los servicios de inmobiliarias y de alquiler de maquinaria y equipo registraron un crecimiento de 15, 8% en los ingresos nominales y de 15,0% en el personal ocupado respecto al mismo trimestre de 2014. En lo corrido del año, hasta el segundo trimestre de 2015, el crecimiento de los ingresos nominales fue de 16,8% y de 11,4% en el personal ocupado. En los últimos doce meses, hasta el segundo trimestre de 2015 los ingresos crecieron 14, 9% y el personal ocupado aumentó 8, 1 %, respecto al año precedente. "

6.2 Análisis Legal

De acuerdo con el código civil colombiano, artículos 740 y siguientes, la tradición es el modo de adquirir el dominio de las cosas, para lo cual se requiere un título traslativo de dominio como la compraventa.


La tradición de los bienes inmuebles se reputa perfecta una vez se inscriba el correspondiente título en el registro de instrumentos públicos de matrícula inmobiliaria del respectivo bien.

De acuerdo con el artículo 1857 del C.C, la venta de bienes raíces, es un contrato solemne, por lo que solo es perfecto cuando se eleve a escritura pública.

Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de incumplimiento o mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios.

La obligación de saneamiento, en términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil, comprende dos objetos: i) amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida en caso de ser privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial, y por causas anteriores a la venta, y ii) responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

El comprador, por su parte, se obliga a pagar el precio y a recibir el bien pactado en venta, así como al pago de los perjuicios en caso de mora o incumplimiento El contrato de compraventa está sujeto a la condición resolutoria tácita, según el

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

artículo 1546 del Código Civil Colombiano, de acuerdo con la cual «en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios».

El contrato de compraventa, en tanto ninguna de las partes persiga profesionalmente lucro o ganancia, se rige por las disposiciones del Código Civil Colombiano.


Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.1 O del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente: «*Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.*
3. *La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior».*

6.3 Análisis económico, financiero y de mercado

6.3.1 Oferta

Se realizaron visitas en el Municipio de Pitalito a distintas zonas e inmuebles por parte de funcionarios de la entidad, con el propósito de obtener información sobre la disponibilidad de bienes inmuebles en venta que satisfagan los requerimientos y necesidades de las Comunidades Afro. De esta manera, se obtuvieron las siguientes tres (03) ofertas, cuya información sobre área, ubicación, valor y costos de administración se muestran a continuación:

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

PREDIO URBANO No. 1 – Calle 4 A No. 12-08

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

- Persona Natural: NELSON YAGUE JARAMILLO
- Identificación: 83.232.576 de Timana
- Capacidad para contratar: Se presume plena

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- Barrio: Villa Matilde
- Municipio: Pitalito
- Departamento: Huila
- Matricula Inmobiliaria: 206-93538

2.1 ÁREAS.

2.1.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO

Escritura Pública No. 1613 del 09 de junio de 2016: 91 M2

2.1.2. ÁREA NECESARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA AFROPAIS

ÁREA Mínima de 100 M2 según proyecciones de instalaciones civiles y equipos necesarios

2.2. LINDEROS

Generales. Tomados del avalúo elaborado por la firma **INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S.**

Por el norte: con predios de Eliana Matilde Gasca en una distancia de 14 metros.
Por el sur: con predios de la Vendedora Nur Figueroa en una distancia de 14 metros.
Por el oriente: predios de Nur Figueroa en una distancia de 6.50 metros.
Por el occidente: con anden peatonal en una distancia de 6.50 metros.

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1 TRADICION

El señor NELSON YAGUE JARAMILLO es propietario del Lote ubicado en la Calle 4 A No. 12-08 Barrio Villa Matilde, con un área de 91 Mts2 ubicado en el área urbana del municipio Pitalito Departamento del Huila, determinado por los linderos que aparece en contenidos en la Escritura Publica N° 1613 de Fecha 09-06-2016 de la Notaria Segunda de Pitalito El señor NELSON YAGUE JARAMILLO lo adquirió en mayor extensión por compraventa que le hizo a la Señora NUR FIGUEROA BAMBAGUE.

El predio se encuentra libre de afectaciones legales, tales como destinación no afín al proyecto, limitaciones por servidumbre, fiducia, etc.

3.2 HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

El predio objeto de estudio no presenta división material, englobe, desenglobe, o compraventa parcial que haya alterado su extensión original. En la actualidad la detentación del derecho de dominio es conforme a la ley.

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO O MEDIDAS CAUTELARES VIGENTES.

El predio no registra gravámenes o limitaciones al dominio.

5. ANÁLISIS JURÍDICO

5.1 En relación con la titularidad del predio

La titularidad del predio objeto de estudio, se encuentra en cabeza de NELSON YAGUE JARAMILLO cuya propiedad ha sido obtenida de acuerdo a la ley.

5.2. En relación a la capacidad y libertad de enajenación.

El señor NELSON YAGUE JARAMILLO es titular del derecho de dominio sobre el bien objeto de estudio, tiene todos los elementos que la ley considera para gozar de una absoluta capacidad y adelantar cualquier tipo de negocio jurídico.

6. CONCEPTO JURÍDICO

Del examen hecho a este predio se colige que no existe impedimento alguno para proceder a adelantar la negociación voluntaria con el propietario.



COMUNICACIÓN OFICIAL

CÓDIGO: F-GD-01

VERSIÓN: 03

FECHA: 02/01/2019

7. RECOMENDACIONES

Previo al momento de la suscripción de la compraventa se debe exigir al señor **NELSON YAGUE JARAMILLO**, el paz y salvo municipal por concepto de impuesto predial de la presente vigencia fiscal, certificado de libertad y tradición actualizado.

8. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Avalúo comercial de **INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S.**
Certificado de matrícula inmobiliaria No. 206-93538 del 03 de abril 2019

PREDIO URBANO No. 2 – Carrera 13 No. 4-45 (Lote 9 A)

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

- Persona Natural: LUZ DIVA TORRES CÁRDENAS
- Identificación: 38.202.603 Planadas
- Capacidad para contratar: Se presume plena

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- Barrio: Villa Matilde
- Municipio: Pitalito
- Departamento: Huila
- Matrícula Inmobiliaria: 206-32767

2.1 ÁREAS.

2.1.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO

Escritura Pública No. 2753 del 10 de noviembre de 2017: 200 M2

2.1.2. ÁREA NECESARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA AFROPAIS

ÁREA Mínima de 200 M2 según proyecciones de instalaciones civiles y equipos necesarios

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

2.2. LINDEROS

Generales. Tomados del avalúo elaborado por la firma **INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S.**

Por el norte: colinda con el lote 8^a en una distancia de 25 metros

Por el sur: colinda con el lote 10^a en una distancia de 25 metros.

Por el oriente: con la calle 13 a una distancia de 8,00 metros

Por el occidente: con el lote 21^a en una distancia de 8 metros

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1 TRADICION

La señora **LUZ DIVA TORRES CÁRDENAS** es propietaria del Lote ubicado en la Carrera 13 No. 4-45 (Lote 9 A) Barrio Villa Barrio Villa Matilde, con un área de 200 Mts2 ubicado en el área urbana del municipio Pitalito Departamento del Huila, determinado por los linderos que aparece en contenidos en la Escritura Publica N° 2753 de Fecha 27-10-2017 de la Notaria Primera de Pitalito. La señora **LUZ DIVA TORRES CÁRDENAS** lo adquirió en mayor extensión por compraventa que le hizo al Señor **RAMIRO GASCA LOSADA**.

El predio se encuentra libre de afectaciones legales, tales como destinación no afín al proyecto, limitaciones por servidumbre, fiducia, etc.

3.2 HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

El predio objeto de estudio no presenta división material, englobe, desenglobe, o compraventa parcial que haya alterado su extensión original. En la actualidad la detentación del derecho de dominio es conforme a la ley.


4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO O MEDIDAS CAUTELARES VIGENTES.

El predio no registra gravámenes o limitaciones al dominio.

5. ANÁLISIS JURÍDICO

5.1 En relación con la titularidad del predio

La titularidad del predio objeto de estudio, se encuentra en cabeza de **LUZ DIVA TORRES CÁRDENAS** cuya propiedad ha sido obtenida de acuerdo a la ley.

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

5.2. En relación a la capacidad y libertad de enajenación.

La señora **LUZ DIVA TORRES CÁRDENAS** es titular del derecho de dominio sobre el bien objeto de estudio, tiene todos los elementos que la ley considera para gozar de una absoluta capacidad y adelantar cualquier tipo de negocio jurídico.

6. CONCEPTO JURÍDICO

Del examen hecho a este predio se colige que no existe impedimento alguno para proceder a adelantar la negociación voluntaria con el propietario.

7. RECOMENDACIONES

Previo al momento de la suscripción de la compraventa se debe exigir la señora **LUZ DIVA TORRES CÁRDENAS**, el paz y salvo municipal por concepto de impuesto predial de la presente vigencia fiscal, certificado de libertad y tradición actualizado.

8. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

- Avalúo comercial de **INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S.**
- Certificado de matrícula inmobiliaria No. 206-32767 del 03 de abril 2019


PREDIO URBANO No. 3 – Carrera 1 No. 11 A 50 SUR (Lote No. 3)

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| • Persona Natural: | CLAUDIA MARÍA FLÓREZ OSPINA |
| • Identificación: | 52.272.986 de Bogotá |
| • Persona Natural: | HUMBERTO RIVAS MORENO |
| • Identificación: | 38.202.603 Planadas |
| • Capacidad para contratar: | Se presume plena |

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- | | |
|---------------------------|-----------|
| • Barrio: | Panorama |
| • Municipio: | Pitalito |
| • Departamento: | Huila |
| • Matrícula Inmobiliaria: | 206-79086 |

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

2.1 ÁREAS.

2.1.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO

Escritura Pública No. 2838 del 09 septiembre de noviembre de 2011: 205 M2

2.1.2. ÁREA NECESARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA AFROPAIS

ÁREA Mínima de 200 M2 según proyecciones de instalaciones civiles y equipos necesarios

2.2. LINDEROS

Generales. Tomados del avalúo elaborado por la firma **INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S.**

Por el norte: colinda con predios de Humberto Díaz en una distancia de 12,83 metros.

Por el sur: colinda con calle 12 en una distancia de 12,83 metros

Por el oriente: colinda con predios de Lucy Tovar en una distancia de 16 metros

Por el occidente: colinda de Myriam Stella Díaz en una distancia de 16 metros

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1 TRADICION

La señora CLAUDIA MARÍA FLÓREZ OSPINA y el Señor HUMBERTO RIVAS MORENO son propietarios del Lote ubicado en la Carrera 1 No. 11 A 50 (Lote No. 3), con un área de 205 Mts2 ubicado en el área urbana del municipio Pitalito Departamento del Huila, determinado por los linderos que aparece en contenidos en la Escritura Publica N° 2838 de Fecha 09-09-2011 de la Notaria Segunda de Pitalito La señora CLAUDIA MARÍA FLÓREZ OSPINA y el Señor HUMBERTO RIVAS MORENO lo adquirieron en mayor extensión por compraventa que le hizo al Señor FRANCISCO ISAAC DUITAMA PARRA.

El predio se encuentra libre de afectaciones legales, tales como destinación no afín al proyecto, limitaciones por servidumbre, fiducia, etc.

3.2 HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

El predio objeto de estudio no presenta división material, englobe, desenglobe, o compraventa parcial que haya alterado su extensión original. En la actualidad la detentación del derecho de dominio es conforme a la ley.



COMUNICACIÓN OFICIAL

CÓDIGO: F-GD-01

VERSIÓN: 03

FECHA: 02/01/2019

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO O MEDIDAS CAUTELARES VIGENTES.

El predio no registra gravámenes o limitaciones al dominio.

5. ANÁLISIS JURÍDICO

5.1 En relación con la titularidad del predio

La titularidad del predio objeto de estudio, se encuentra en cabeza de **CLAUDIA MARÍA FLÓREZ OSPINA** y **HUMBERTO RIVAS MORENO** cuya propiedad ha sido obtenida de acuerdo a la ley.

5.2. En relación a la capacidad y libertad de enajenación.

La señora **CLAUDIA MARÍA FLÓREZ OSPINA** y el señor **HUMBERTO RIVAS MORENO** son titulares del derecho de dominio sobre el bien objeto de estudio, tienen todos los elementos que la ley considera para gozar de una absoluta capacidad y adelantar cualquier tipo de negocio jurídico.

6. CONCEPTO JURÍDICO


Del examen hecho a este predio se colige que no existe impedimento alguno para proceder a adelantar la negociación voluntaria con el propietario.

7. RECOMENDACIONES

Previo al momento de la suscripción de la compraventa se debe exigirá a la señora **CLAUDIA MARÍA FLÓREZ OSPINA** y el señor **HUMBERTO RIVAS MORENO**, el paz y salvo municipal por concepto de impuesto predial de la presente vigencia fiscal, certificado de libertad y tradición actualizado.

8. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

- Avalúo comercial de **INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S.**
- Certificado de matrícula inmobiliaria No. 206-79086 del 23 de enero de 2019

	COMUNICACIÓN OFICIAL		
	CÓDIGO: F-GD-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 02/01/2019

7. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

DESCRIPCIÓN

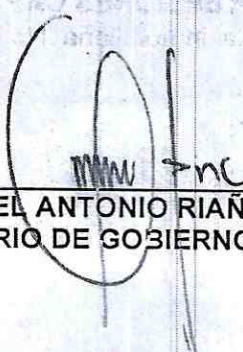
Variables / Predios	PREDIO No. 1	PREDIO No. 2	PREDIO No. 3
ÁREA	91 M2	200 M2	205 M2
VÍAS DE ACCESO	Vía pública recebada	Vía pública recebada	Vía compartida - servidumbre
UBICACIÓN	60 mts por vía alterna a la principal.	40 mts a la vía principal.	300 mts a la vía principal.
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía, gas, acueducto, alcantarillado	Energía, gas, acueducto, alcantarillado	Energía, gas, acueducto, alcantarillado
USO DE SUELOS	Comercial - servicios	Comercial - servicios	Residencial
COSTO	\$44.938.434	\$109.754.800	\$91.692.605

SELECCIÓN

Variables / Predios	PREDIO No. 1	PREDIO No. 2	PREDIO No. 3
ÁREA	1	2	3
VÍAS DE ACCESO	2	2	1
UBICACIÓN	2	3	1
SERVICIOS PÚBLICOS	1	1	1
USO DE SUELOS	2	2	1
COSTO	3	1	2
TOTAL	11,00	11,00	9,00
PROMEDIO	1,83	1,83	1,50

Escala: 1. Bajo 2. Medio 3. Alto

Con base en el anterior análisis, el predio No. 1 y el Predio No. 2, sacan el mismo promedio de ponderación, pero se selecciona el predio No. 2 por el ÁREA ya que se requiere para este tipo de proyectos, áreas de expansión a futuro, con el fin de proyectar espacios físicos y culturales para este segmento de población.


GABRIEL ANTONIO RIAÑO CASTRO
SECRETARIO DE GOBIERNO E INCLUSO SOCIAL

Pitalito, 15 de mayo de 2019

Doctor:
EDGAR MUÑOZ TORRES
Alcalde Municipal
Pitalito, Huila

ASUNTO: ACEPTACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA PARA LA VENTA DE PREDIO A LA COMUNIDAD AFROPAÍS DE PITALITO HUILA

Cordial saludo,

Yo, YADIRA DEL SOCORRO RIAÑO GOMEZ, identificada con cedula de ciudadanía 36.278.859 de Pitalito Huila, en calidad de dueña del predio registrado con matrícula inmobiliaria No. 206-32766 y ubicado en la Carrera 13 # 4- 53 (Lote 8 A) Municipio de Pitalito, me permito aceptar el precio comercial del avalúo inmobiliario realizado por la empresa INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S., como se muestra a continuación:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTI.	V. UNITARIO	V. TOTAL
1	Predio registrado con matrícula inmobiliaria No. 206-32766 y ubicado en la Carrera 13 # 4- 53 (Lote 8 A) Municipio de Pitalito. Área 200 mts2	UND	1	\$109.754.800	\$109.754.800

Lo anterior, en aras de desarrollar el proyecto que tiene por objeto: "CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA COMUNIDAD AFROCOLOMBIANA AFROPAIS MUNICIPIO DE PITALITO."

Atentamente,



YADIRA DEL SOCORRO RIAÑO GÓMEZ
36.278.859 de Pitalito Huila



INVERSIONES CABRERA INCA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA

HUILA – 2019



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Pitalito, Huila, 16 de abril de 2019

Señores

**ASOCIACIÓN AFROPAIS PARA COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS,
RAIZALES Y PALENQUERAS ASENTADAS EN EL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA**
La Ciudad.

Apreciados señores:

A teniendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble de propiedad de la señora YADIRA DEL SOCORRO RIAÑO GOMEZ, ubicado en la Carrera 13 No. 4 - 53 Lote 8 - A, del municipio de Pitalito - Huila, zona industrial. El cual es solicitado para soportar el proyecto "CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA AFROPAIS", como apoyo a las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras en el municipio de Pitalito - Huila.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúas ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco (5) años.

Cordialmente,

ALEJANDRA CABRERA GUARNIZO
Abogada – Gestión Inmobiliaria
INVERSIONES CABRERA INCA

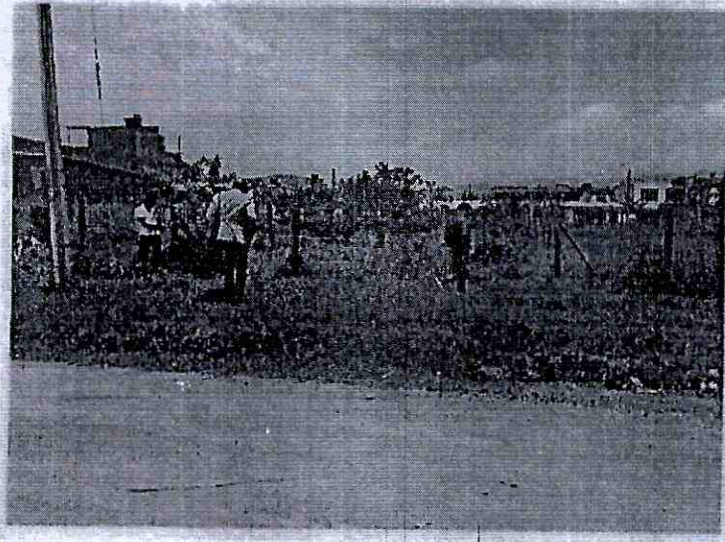


INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

INFORME EVALUATORIO



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9



AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO
CARRERA 13 # 4- 53 (Lote 8 A)
MUNICIPIO DE PITALITO – HUILA

PROPIETARIO

YADIRA DEL SOCORRO RIAÑO GOMEZ
C.C. 36.278.859

SOLICITADO POR

**AFROPAIS PARA COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOMLOMBIANAS,
RAIZALES Y PALENQUERAS ACENTADAS EN EL MUNICIPIO DE PITALITO
HUILA.**

NEIVA, 16 DE ABRIL DE 2019



TABLA DE CONTENIDO

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO	3
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACION DEL USO DE LA VALUACION	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	4
5. BASES DE VALUACIÓN	4
6. IDENTIFICACIÓN DERECHOS DE PROPIEDAD	5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	5
8. IDENTIFICACION DEL SECTOR	7
CORREGIMIENTOS	8
9. NORMATIVIDAD	10
10. CARACTERISTICAS DEL PREDIO	10
11. CARACTERISTICAS JURIDICAS	12
12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN (INSTRUCCIONES)	13
13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	13
14. HIPÓTESIS ESPECIALES	14
15. METODOLOGÍA VALUATORIA	14
16. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO	14
VALORACIÓN	16
CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD	19
PLANOS ANEXOS	21



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

Asociación AFROPAIS Para Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales Y Palenqueras asentadas en el Municipio De Pitalito Huila. NIT. 900.904.454-5.

2. IDENTIFICACION DEL USO DE LA VALUACION.

2.1 Objeto de la valuación.

Avalúo comercial de un predio urbano ubicado en la Carrera 13 # 4-53 del municipio de Pitalito - Huila, para compraventa y desarrollar el proyecto "CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA AFROPAIS"

2.2 Destinatario del avalúo.

Alcaldía Municipal de Pitalito Huila. NIT. 891180077-0

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título de la misma (escritura).

3.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

3.3 Validez de la documentación legal suministrada.

El avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1.998).



Dentro de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado. (Parágrafo único, del Art. 12 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998).

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La visita se realizó el 9 abril del 2019.

4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

16 de abril de 2019.

5. BASES DE VALUACIÓN

5.1 Bases y criterios empleados en cumplimiento del encargo valuatorio.

El informe valuatorio se fundamenta en la reglamentación vigente para la elaboración de informes valuatorios, Decreto No. 1420 de 24 de julio 1998, expedido por la Presidencia de la Republica, ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.0620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

EXPLICACIÓN DEL TIPO DE VALOR EMPLEADO EN EL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno, se aplica el método de mercado, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Para determinar el valor de las construcciones se aplica el método de costo de reposición. el cual 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.

6. IDENTIFICACIÓN DERECHOS DE PROPIEDAD

6.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD OBJETO DE AVALÚO

Título de adquisición:

Compraventa, mediante Escritura Pública No. 3039 del 28/11/2009 de la Notaria Segunda de Pitalito. A: Ramiro Gasea Losada.

Identificación del propietario:

Yadira del Socorro Riaño Peña
c.c.. 36.278.859

Fuente:

Certificado de tradición matricula inmobiliaria: N° 206-32766

Cedula catastral: 41551010300000248000800000000

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1 PAÍS, DEPARTAMENTO, MUNICIPIO

Colombia, Pitalito, Huila

7.2 DIRECCION DEL PREDIO

Carrera 13 # 4- 53 Lote 8 A

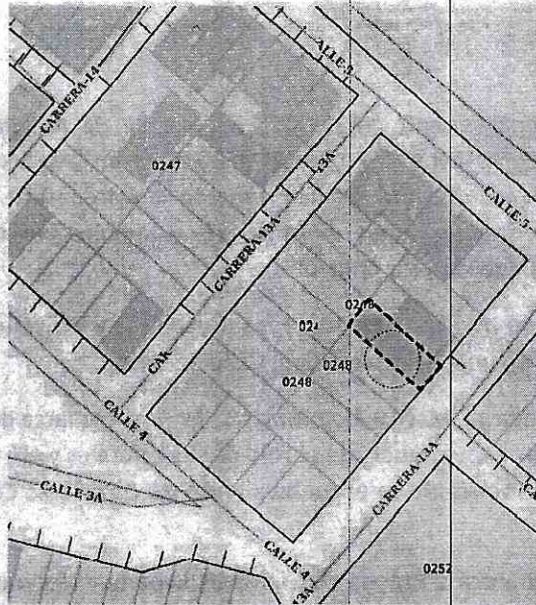
7.3 COORDENADAS

1°51'22.41"N, 76° 3'9.60"O



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

7.4 INFORMACIÓN IGAC



Catastro Colombia

u_tereno.1487701

codigo
4155101030000248000800000000
manzana_codigo 41551010300000248
codigo_anterior
41551010302480008000

u_tereno.1488053

u_manzana.107539

No hay features para las siguientes capas:
Catastro

Consulta Catastral



Número Predial

4155101030000248000800000000

El número predial es de 20 ó 30 dígitos (Ejemplos:
2575400000140071000, 2575400000000140087000000000).

Buscar

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento:	41 - HUILA
Municipio:	551 - PITALITO
Código Predial Nacional:	4155101030000248000800000000
Código Predial:	41551010302480008000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	K 13 4 53
Área de terreno:	200 m2
Área construida:	0 m2



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

8. IDENTIFICACION DEL SECTOR

8.1 LOCALIZACIÓN.

Límites del municipio:

Pitalito está ubicado al sur del departamento del Huila sobre el valle del Magdalena y en el vértice que forman las cordilleras central y oriental a 1.318 msnm, a 188 km de la capital del Huila Neiva y a 485,4 km de Bogotá. Es considerado la Estrella Vial del Sur colombiano por su localización estratégica, que permite la comunicación con los departamentos vecinos del Cauca, Caquetá y Putumayo.

El municipio de Pitalito está bañado por los ríos Guarapos, Guachicos y Magdalena. La zona urbana se encuentra ubicada en una zona llamada el Valle de Laboyos.

Esta región es la puerta de entrada al Macizo Colombiano. Es una comarca donde la guayaba es uno de los frutos tradicionales, al igual que el rojo de sus cafetales y el hermoso paisaje del valle del Magdalena. Este territorio se encuentra entre las cordilleras Central y Oriental.

En el territorio del Municipio se encuentra la Laguna de Guatipán, El parque Nacional Cueva de los Guacharos. Entre otros de innumerables atractivos naturales.

División política

Se encuentra distribuido en cuatro comunas y ocho corregimientos.

Comunas.

* **Comuna Uno:** también conocida como la comuna nor-occidental agrupa los barrios Las Américas, Los Pinos, Cristo Rey, Altos del Magdalena, Primero de Mayo, Porvenir, Cálamo, Villa Matilde, Simón Bolívar, Villa del Prado, Rodrigo Lara Bonilla, San Mateo, Las Acacias, Popular, Cálamo Primera Etapa, Barrio la Inmaculada, Los Cristales 2, 3, 4 y 5 etapa, Brisas del Guarapos, Santa Mónica, Tequendama, Divino Niño y Ciudad de Laboyos. Dentro de esta comuna se encuentran ubicadas varias instituciones educativas como La Institución Educativa Municipal Normal Superior, la Institución Humberto Muñoz Ordoñez y el colegio Nacional, este último además considerado como uno de los mejores colegios del departamento. También está ubicada en esta comuna la Plaza de mercado Mayorista de la Ciudad y la Villa Olímpica.

* **Comuna Dos:** es llamada la comuna nororiental, en esta se encuentran los barrios Villa Sofía, Antonio Naranjo, Cábulos, Los Andes, Los Lagos, Paraíso, La Gaitana, Los Rosales, Villa Catarina, Manzanares, León Trece, Los Nogales, San Rafael, Timoneo, San Andrés, Las Villas, Venecia, La Pradera, Prados del Norte, Los Cedros, Bosques de la Riviera, El Portal I



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

y 11, San Miguel, Quintas de San Luís, Las Margaritas, Bosques del Pinar. Dentro de esta comuna se encuentran ubicados el Colegio Liceo Andakí, El Colegio Laboyos, El San Juan Basco y La Universidad Surcolombiana Sede Pitalito.

* **Comuna Tres:** en esta comuna se encuentran los barrios Centro, Aguablanca, Quinche, Sucre, Trinidad, Colinas de la Primavera, San Antonio, Los Guadales, Los Ocobos, Entre Avenidas. Es donde está ubicado el microcentro de la ciudad, las principales oficinas y el sector comercial, La Alcaldía Municipal, El Hospital Departamental San Antonio y otras clínicas privadas, El Palacio de Justicia, la estación central del Cuerpo de Bomberos, El Colegio la Presentación y el centro cultural Héctor Polanía.

* **Comuna Cuatro:** es también llamada Barrios Unidos del Sur, aglomera los barrios: Centro Solarte, El Jardín, Panorama, Siete de Agosto, La Alquería, La Virginia, Antonio Nariño, Aldea la Libertad, Colinas de la Terraza, Villa Café, conjuntos: La Candelaria, Rincón de la Candelaria, recervas de la Candelaria, Mirador de la Candelaria, torres de san Pedro, conjunto residencial Gaviotas, Villa Consuelo, La Isla, Madelena y Juan Pablo 11. Dentro de esta comuna se encuentra el Coliseo de Ferias y Espectáculos, el Centro Artesanal, la Institución Educativa Montessori y el Centro Comercial Gran Plaza San Antonio.

Corregimientos

* **Bruselas:** integrado por las veredas El Cedro, Monte Cristo, Villa Fátima, Cristalina, El Encanto, El Diamante, El Mesón, Holanda, Campo Bello, La Palma, Cabuyal del Cedro, Cabeceras, Cerritos, Guandinosa, Hacienda Bruselas, Bombonal, Miraflores, El Palmito, Porvenir, La Esperanza, El Pencil, El Carmen, Primavera, Esmeralda, Lomítas, Bruselas, Santafé, Las Brisas, Kennedy, Alto de la Cruz, Puerto Lleras y Normandía.

* **La Laguna:** integrado por las veredas: El Remolino, Laguna Verde, Siete de Agosto, La Unión, Mirador, Manuelita, El Bombo, Arrayanes, La Florida. En el centro poblado la laguna, están los sectores de: Sector Alto de la Cruz, Sector el Progreso, Sector Solidarios

* **Guacacallo:** integrado por las veredas: Guacacallo, Buenos Aires, El Tigre, Las Colinas, Paraíso la Palma, Monserrate.

* **Criollo:** integrado por las veredas: El Cabuyo, Versalles, Albania, La Castilla, Palmar de Criollo, Ingali, Criollo, El recuerdo, Palmeras, Líbano, Jardín, Contador, Rincón de Contador, Hacienda de Laboyos, San Francisco, Santa Inés, Llano Grande, Camberos, El Maco, El Limón.

* **Regueros:** integrado por las veredas: Regueros, La Sibila, Raicitas, Acacos, Anserma, Nueva Zelanda, Corinto, La Coneca, La Parada, La Reserva, Guama!, Agua Negra, Charco del Oso, Cabaña de Venecia, San Luís, Mortiñal, Montañita, La Calzada.*



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Charguayaco: integrado por las veredas: Costa Rica, Divino Niño, Honda Porvenir, Paraíso Charguayaco, Charguayaco, Macal, Santa Rita, El Triunfo, Zanjones, Bella Vista, Higuierón, Terminal, Resinas, Laureles, Barranquilla, La Estrella.

* **Chillurco:** integrado por las veredas: Chillurco, Chircal, Filo de Chillurco, Cristo Rey, Meseta, Barzalosa, Montebonito, Rosal, Girasol, Miravalles, La Paz, Pradera, Cálamo, Aguadas, Danubio, Vegas de alumbre, Altos del Magdalena, Pedregal, Altos los Pinos, Las granjas, Risaralda.

* **Palmarito:** integrado por las veredas: Lucitanía, Beta nía, San Martín, Tabacal, Santa Rosa, Los Andes, Cafarnaúm, El Diviso, Vista Hermosa, Palmarito.

8.2 SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES

- Con servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
- Con servicio de telefonía celular e internet.

8.3 USOS

El sector tiene uso comercial y servicios, ver anexo.

8.4 VÍAS

Longitudinales: Vía Principal calle 4° vía sin pavimentar.

La vía de acceso al sector es la Calle 6- vía pavimentada que lleva a la Institución Educativa Normal superior.

8.5 ESTRATIFICACIÓN

Urbana, residencial y comercial en industria de bajo impacto.

8.6 TOPOGRAFÍA

Terreno plano.

8.7 TRANSPORTE PÚBLICO

8.7.1 Tipo de transporte: Vehículos particulares, transporte público.

8.7.2 Cubrimiento de transporte: Cuenta con variadas rutas de transporte.

8.7.3 Frecuencia de Transporte: Cuenta con servicio público desde las 5:00 de la mañana hasta las 7:00 pm.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

8.8 EDIFICACIONES IMPORTANTES SECTOR

Institución Educativa Normal Superior- sede. Institución educativa Nacional. Institución educativa Humberto Muñoz, el Colegio Nacional, a unas cuadras encontramos el conjunto residencial Santa Clara

8.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

Media, hay actividad en construcciones de vivienda unifamiliar de 1 y 2 pisos.

8.10 ACCESO

Se toma la calle 6 entre carrera 13 y 14 encontramos La Institución educativa Nacional y a espaldas de este se encuentra ubicado el predio en estudio.

9 NORMATIVIDAD

USO DEL SUELO Y SUS CARACTERÍSTICAS

Según el POT del municipio de Pitalito Acuerdo No. O 18 del 2007 el predio en estudio se encuentra dentro de la Matriz Normativa No. 2 Zona Cálamo, con los usos descritos en el anexo emitido por la secretaría de Planeación Municipal de Pitalito.

Nota: Se anexa uso del suelo.

10 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

10.1 LINDEROS

Oriente: Con la calle 13 en una distancia de 8,00 metros. Occidente: Con el lote 21 A en una distancia de 8,00 metros. Norte: colinda con el lote 8A en una distancia de 25 metros. Sur: colinda con el lote 10^a en una distancia de 25 metros.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9



Fuente: Escritura No. 3039 del 28 de noviembre de 2009 de la Notaría 2 de Pitalito

10.2 TOPOGRAFÍA

El predio cuenta con topografía plana.

10.3 CERRAMIENTOS

El predio cuenta con cerramiento en alambre con estantillos en madera.

10.4 FORMA

La forma que tiene el terreno es rectangular.

10.5 SUPERFICIE

Área: 200 m².

Fuente: Certificado de tradición matrícula inmobiliaria Nc. 206-32776

10.6 CONSTRUCCIONES

No hay



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

10.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

11. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

No. 206-32766

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Título de adquisición:

Compraventa mediante Escritura Pública No. 3039 del 28/11/2009 de la Notaria Segunda de Pitalito De: Ramiro Gasea Losada. A: Riaño Gomez Yadira del Socorro

11.3 CÉDULA CATASTRAL

Cedula catastral: 415510103000002480008000000000

Fuente: Certificado de tradición matricula inmobiliaria: N° 206-32766

NOTA: La información jurídica del inmueble no representa un estudio jurídico.

11.4 GRAVAMENES

No presenta gravámenes vigentes a la fecha.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN (INSTRUCCIONES)

12.1 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DE LA VALUACIÓN DE ACUERDO CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE DEL MISMO

Determinar el valor comercial del predio, aplicando los métodos de estudio de mercado, paró determinar los valores del. Con el fin de tener un avalúo de soporte para garantía hipotecaria.

13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

Es un sector donde no presenta problemas de inestabilidad del suelo.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble se encuentra en una zona de moderado tráfico vehicular, sobre la vía de interna. El impacto ambiental es mínimo.

13.3 SEGURIDAD

Por la cercanía con los centros educativos del sector este es seguro.

13.4 PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS

Al realizar el recorrido por el sector, el día de la visita y preguntando con los pobladores sobre la problemática socio económica, se deduce que el sector no presenta problemas socio económico.

13.5 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio No. 8A cuenta registrada en el certificado de tradición matricula inmobiliaria, ninguna servidumbre.

Fuente: Certificado de tradición y libertad No. No. 206-32766

14. HIPÓTESIS ESPECIALES



Descripción de otras condiciones que afectan la valoración

No hay hipótesis especiales.

15. METODOLOGÍA VALUATORIA

DEFINICIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Se aplicó el Método Comparativo o de Mercado para determina el valor comercial del terreno a partir de estudios de las ofertas y las demandas recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Fuente: Resolución Número 620 de 2008 (23 septiembre 2008), Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 resolución 620 del IGAC.

16. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO

16.1 Método Comparativo de mercado - Investigación Directa

Al hacer un análisis de mercado y estudios comparativos del valor por metro cuadrado, de los terrenos, en esta zona, se obtiene:

- 1.- Oferta en venta de lote, ubicado en la Calle 20 Sur Cr. 2 Pitalito (H), con un área de 105 M2, el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Con un valor de \$65'000.000. Contacto cel 3138720538.
- 2.- Oferta en venta de lote, ubicado en el barrio Villa Café - Pitalito (H), con un área de 108 M2, el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Con un valor de \$75'000.000. Contacto cel. 3114828452.
- 3.- Oferta en venta de una casa de habitación, ubicado en el barrio Villa Café de Pitalito (HJ, con un área de terreno de 150 M2 y de construcción de 213, 17 M2., Con un valor de \$380'000.000. Contacto cel. 3138720538.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
 NIT. 901169762-9

16.2 Método Comparativo de mercado - Investigación Indirecta

1.- Oferta de lotes en venta en Villas de Andalucía, con un área de 120 M2, el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Por un valor de \$70'000.000.

Consulta realizada al profesional Jairo Quintero, Cel. 3114828452.

Para determinar el valor del metro cuadrado se estudian y analizan las ofertas, las cuales se les aplica el factor de homogenización, de acuerdo al criterio del evaluador, así:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS										
COMPARACION DE MERCADO										
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO NEGOCIACION AREA UBICACION	FUENTE Y/O TELEFONO	VR M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	VILLAS DE ANDALUCIA	LOTE	120	0,00	\$ 70.000.000	\$ 68.500.000	JAIRO QUINTERO 3114828452	\$ -	\$554.197	SE APLICA UNA HOMOLOGACION DEL VALOR FUENTE Y UN 1 POR UBICACION
2	CL. 20 SUR OR 2	LOTE	105	0,00	\$ 65.000.000	\$ 58.500.000	3138720838	\$ -	\$557.143	SE APLICA UNA HOMOLOGACION DEL VALOR FUENTE Y UN 1 POR UBICACION
3	VILLA CAFÉ	LOTE	108	0,00	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	3114828452	\$ -	\$625.000	SE APLICA UNA HOMOLOGACION DEL VALOR FUENTE Y UN 1 POR UBICACION
4	VILLA CAFÉ	CASA	150	213,17	\$ 380.000.000	\$ 342.000.000	3105880434	\$ 1.187.450	\$562.475	SE APLICA UNA HOMOLOGACION DEL VALOR FUENTE Y UN 1 POR UBICACION
									PROMEDIO	\$582.196
									DES ESTAN	\$33.422
									COEF VARIA	5,74%
									LIM SUP	\$615.618
									LIM INF	\$548.774
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL			
	100	0%		FALSO		\$ -	\$ -			
	100	0%		FALSO		\$ -	\$ -			
	100	0%		FALSO		\$ -	\$ -			
2	100	2%	1,5	1,05%	\$ 1.200.000,00	\$ 12.549,60	\$ 1.187.450,40			
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL			
	100	0%		FALSO		\$ -	\$ -			
OBSERVACIONES										
Las ofertas corresponden a lotes de similares especificaciones pertenecientes a sectores geoeconómicamente similares. El valor asignado al terreno se adopta tomando como dato inferior, ya que respecto a las otras muestras la del estudio esta sin pavimentar y su acceso es un poco restringido. Este predio se encuentra dos cuadras de la carrera 9 y a cuatro cuadras del Centro Artesanal Surcolombiano. Tanto las ofertas como el precio en estudio se encuentran en igualdad de condiciones de ubicacion sobre via interna del barrio pero cerca a una avenida.										

VALOR ADOPTADO:
 El valor adoptado es de \$548.774 M2.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

VALORACIÓN

AVALÚO COMERCIAL			
CARRERA 13 # 4-53 LOTE 8A			
MUNICIPIO DE PITALITO - HUILA			
DESCRIPCIÓN	Área /m2	VR. UNITARIO	SUB-TOTAL
ÁREA DE TERRENO	200	\$ 548.774	\$ 109.754.800

SON: CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

Neiva, 16 de abril de 2.019 (Neiva, dieciséis de abril de dos mil diecinueve)

Avaluador:

ING. ADRIANA MA. GARCIA O.
Matrícula No. 51837719 del R.A.A.

Revisión:

ALEJANDRA CABRERA GUARNIZO
Abogada – Gestión Inmobiliaria
INVERSIONES CABRERA INCA



INVERSIONES CABRERA - INCA - S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

ING. ADRIANA M.A. GARCIA O.
R.A.A. 51837719



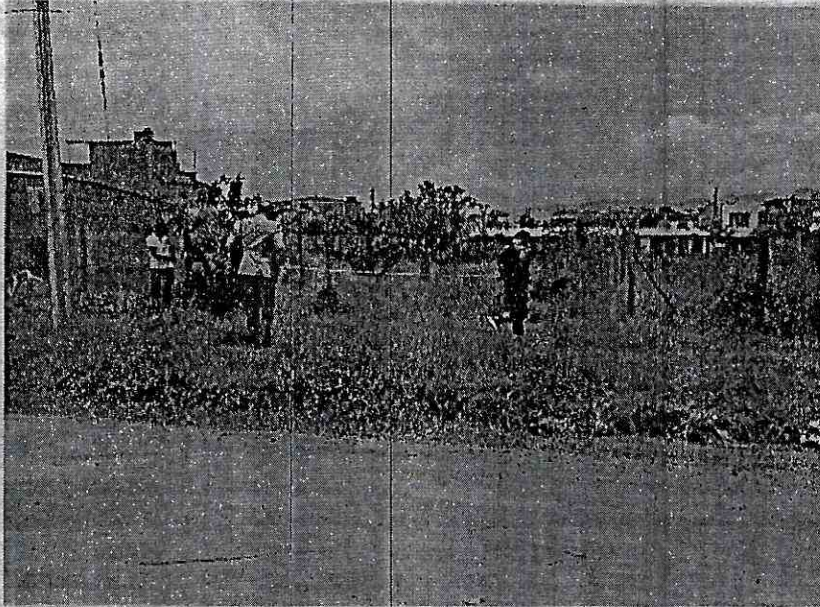
INVERSIONES CABRERA - INCA - S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

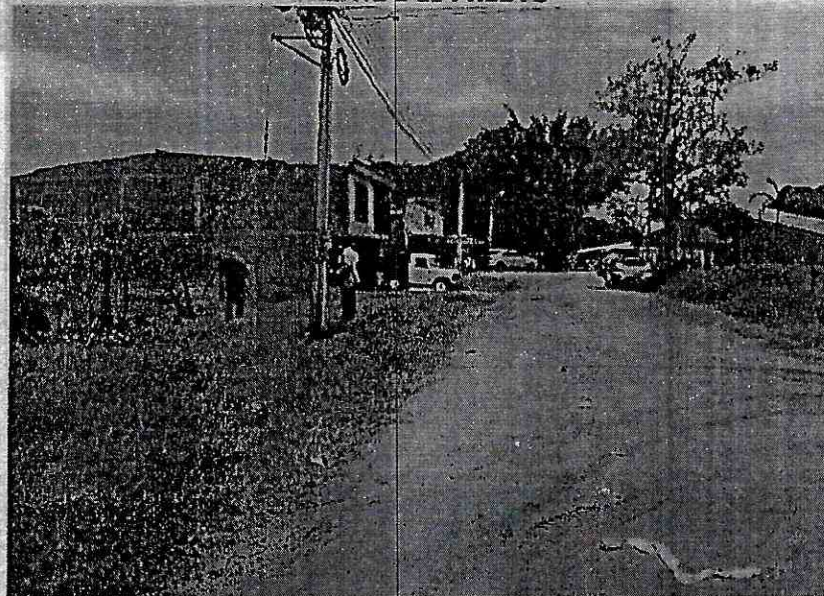


INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

REGISTRO FOTOGRÁFICO – PITALITO HUILA



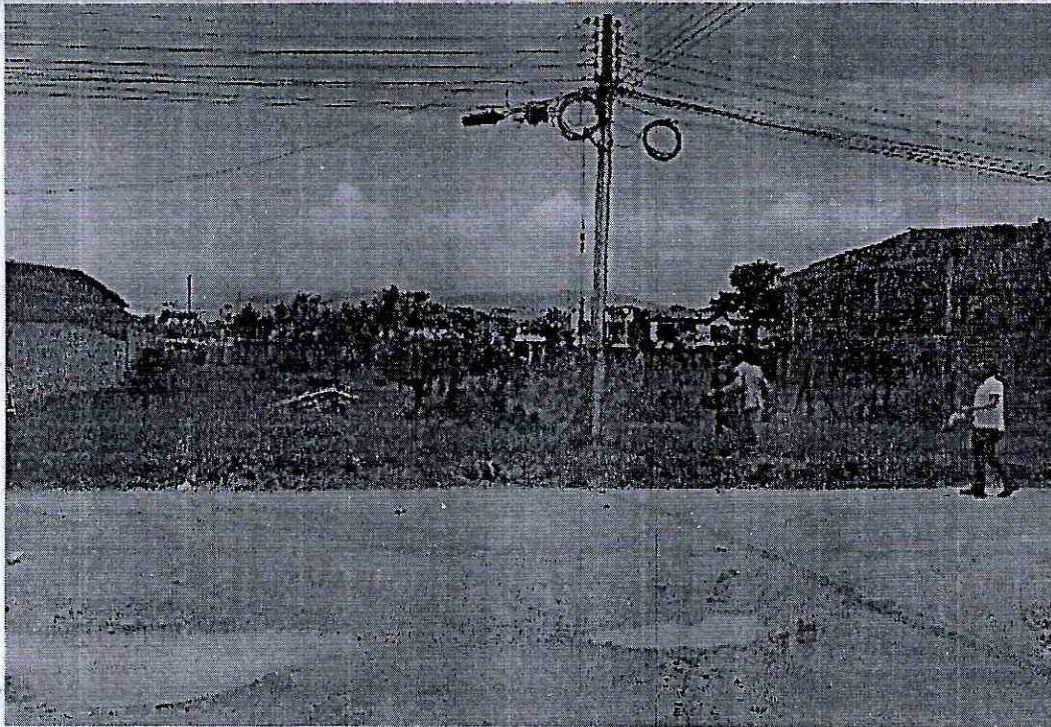
FRENTE AL PREDIO



VÍA FRENTE AL PREDIO



INVERSIONES CABRERA - INCA - S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9





INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

PLANOS



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9



INMUEBLE EN ESTUDIO



Predio CRA 13 #4-53 Lote 8A



INVERSIONES CABRERA INCA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA

HUILA - 2019



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Pitalito, Huila, 16 de abril de 2019

Señores
**ASOCIACIÓN AFROPAIS PARA COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS,
RAIZALES Y PALENQUERAS ASENTADAS EN EL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA**
La Ciudad.

Apreciados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble de propiedad del señor Nelson Yagüe Jaramillo, ubicado en la CALLE 4 A# 12-08, del municipio de Pitalito – Huila, zona industrial. El cual es solicitado para soportar el proyecto "CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA AFROPAIS", como apoyo a las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras en el municipio de Pitalito – Huila.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco (5) años.

Cordialmente,

ALEJANDRA CABRERA GAURNIZO
Abogada – Gestión Inmobiliaria
INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S

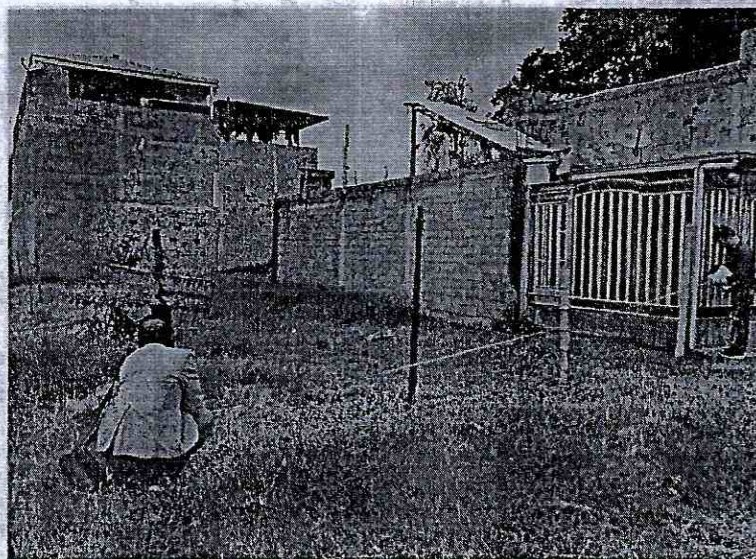


INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

INFORME VALUATORIO



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9



AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO
CALLE 4 A# 12-08
MUNICIPIO DE PITALITO- HUILA

PROPIETARIO
NELSON YAGUE JARAMILLO
C.C. 83.232.576 Timaná

SOLICITADO POR

**AFROPAIS PARA COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y
PALENQUERAS ACENTADAS EN EL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA.**

NEIVA, 16 DE ABRIL DEL 2.019



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Tabla de contenido

AVALÚO COMERCIAL	2
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO	4
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
2. IDENTIFICACION DEL USO DE LA VALUACION	4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	4
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
5. BASES DE VALUACIÓN	5
6. DEFINICION Y TIPO DE VALOR	5
7. IDENTIFICACIÓN DERECHOS DE PROPIEDAD	6
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6
9. IDENTIFICACION DEL SECTOR	8
Corregimientos	9
10. CARACTERISTICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	11
11. CARACTERISTICAS JURIDICAS	12
12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN (INSTRUCCIONES)	13
13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	13
14. HIPÓTESIS ESPECIALES	14
15. METODOLOGÍA VALUATORIA	14
16. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO	14
17. VALORACIÓN	16
CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD	19



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

NELSON YAGUE JARAMILLO
C.C. 83.232.576 Timaná

2. IDENTIFICACION DEL USO DE LA VALUACION.

2.1. Objeto de la valuación.

Avalúo comercial de un predio urbano de la Calle 4 A # 12-08, para compraventa y desarrollar el proyecto "CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA AFROPAIS".

2.2. Destinatario del avalúo.

Alcaldía Municipal de Pitalito Huila. NIT. 891180077-0

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título de la misma (escritura).

3.2. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

3.3. Validez de la documentación legal suministrada.

El avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1.998).

Dentro de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado. (Parágrafo único, del Art. 12 del Decreto



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

1420 del 24 de Julio de 1998).

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La visita se realizó el 9 abril del 2019.

4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

16 de abril de 2019.

5. BASES DE VALUACIÓN

5.1. Bases y criterios empleados en cumplimiento del encargo valuatorio.

El informe valuatorio se fundamenta en la reglamentación vigente para la elaboración de informes valuatorios, Decreto No.1420 de 24 de julio 1998, expedido por la Presidencia de la Republica, ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.0620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

6. DEFINICION Y TIPO DE VALOR

6.1. EXPLICACIÓN DEL TIPO DE VALOR EMPLEADO EN EL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno, se aplica el método de mercado, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para determinar el valor de las construcciones se aplica el método de costo de reposición, el cual 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.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

7. IDENTIFICACIÓN DERECHOS DE PROPIEDAD

7.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD OBJETO DE AVALÚO

Título de adquisición:

Compraventa, mediante Escritura Pública No. 1613 del 9/06/2016 de la Notaría Segunda de Pitalito.
De: Nur Figueroa Bambague.

Identificación del propietario:

A: Nelson Yague Jaramillo.
C.C. 83.232.576

Fuente:

Certificado de tradición matricula Inmobiliaria: N° 206-93538
Cedula catastral: 415510103000002510008000000000 ant.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8.1. PAÍS, DEPARTAMENTO, MUNICIPIO

Colombia, Pitalito, Huila

8.2. DIRECCION DEL PREDIO

Calle 4 A # 12-06 B/ Villa Matilde

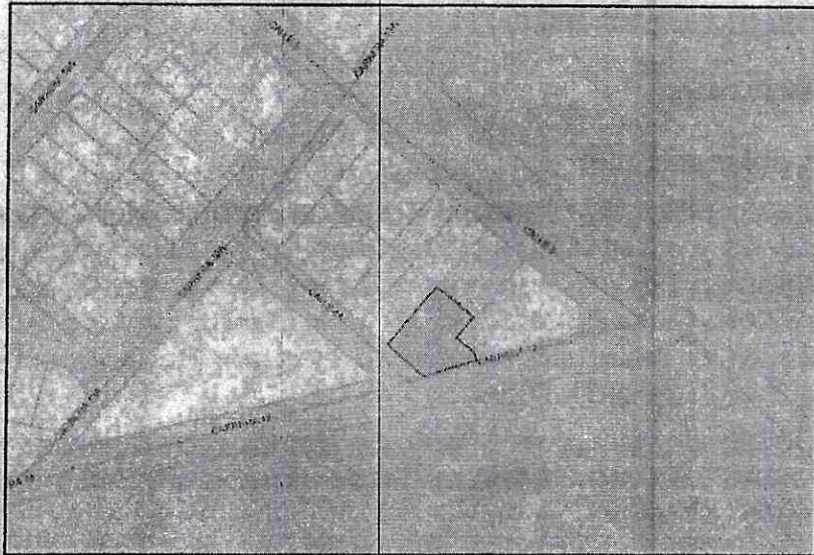
8.3. COORDENADAS (Magna Sirgas)

1.855914,-76.052349



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

8.4. INFORMACIÓN IGAC



Consulta por Cédula Catastral	
Departamento:	41 - Huila
Municipio:	551 - Pitalito
Código Predial Nacional:	415510103000002510008000000000
Código Predial:	41551010302510008000
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	C 4A 12 06
Área de terreno:	334 m ²
Área de construcción:	0 m ²
Cantidad de construcciones:	0

Nota: La información catastral es antes del desengloble.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

9. IDENTIFICACION DEL SECTOR

9.1. LOCALIZACIÓN.

Límites del municipio:

Pitalito está ubicado al sur del departamento del Huila sobre el valle del Magdalena y en el vértice que forman las cordilleras central y oriental a 1.318 msnm, a 188 km de la capital del Huila Neiva y a 485,4 km de Bogotá. Es considerado la Estrella Vial del Sur colombiano por su localización estratégica, que permite la comunicación con los departamentos vecinos del Cauca, Caquetá y Putumayo.

El municipio de Pitalito está bañado por los ríos Guarapas, Guachicos y Magdalena. La zona urbana se encuentra ubicada en una zona llamada el Valle de Laboyos.

Esta región es la puerta de entrada al Macizo Colombiano. Es una comarca donde la guayaba es uno de los frutos tradicionales, al igual que el rojo de sus cafetales y el hermoso paisaje del valle del Magdalena. Este territorio se encuentra entre las cordilleras Central y Oriental.

En el territorio del Municipio se encuentra la Laguna de Guatipán, El parque Nacional Cueva de los Guacharos. Entre otros de innumerables atractivos naturales.

División política

Se encuentra distribuido en cuatro comunas y ocho corregimientos.
Comunas

* **Comuna Uno:** también conocida como la comuna nor-occidental agrupa los barrios Las Américas, Los Pinos, Cristo Rey, Altos del Magdalena, Primero de Mayo, Porvenir, Cálamo, Villa Matilde, Simón Bolívar, Villa del Prado, Rodrigo Lara Bonilla, San Mateo, Las Acacias, Popular, Cálamo Primera Etapa, Barrio la Inmaculada, Los Cristales 2, 3, 4 y 5 etapa, Brisas del Guarapas, Santa Mónica, Tequendama, Divino Niño y Ciudad de Laboyos. Dentro de esta comuna se encuentran ubicadas varias instituciones educativas como La Institución Educativa Municipal Normal Superior, la Institución Humberto Muñoz Ordoñez y el colegio Nacional, este último además considerado como uno de los mejores colegios del departamento. También está ubicada en esta comuna la Plaza de mercado Mayorista de la Ciudad y la Villa Olímpica.

* **Comuna Dos:** es llamada la comuna nororiental, en esta se encuentran los barrios Villa Sofía, Antonio Naranjo, Cambulos, Los Andes, Los Lagos, Paraíso, La Gaitana, Los Rosales, Villa Catarina, Manzanares, León Trece, Los Nogales, San Rafael, Timanco, San Andrés, Las



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Villas, Venecia, La Pradera, Prados del Norte, Los Cedros, Bosques de la Riviera, El Portal I y II, San Miguel, Quintas de San Luis, Las Margaritas, Bosques del Pinar. Dentro de esta comuna se encuentran ubicados el Colegio Liceo Andakí, El Colegio Laboyos, El San Juan Basco y La Universidad Surcolombiana Sede Pitalito.

* **Comuna Tres:** en esta comuna se encuentran los barrios Centro, Aguablanca, Quinche, Sucre, Trinidad, Colinas de la Primavera, San Antonio, Los Guadales, Los Ocobos, Entre Avenidas. Es donde está ubicado el microcentro de la ciudad, las principales oficinas y el sector comercial, La Alcaldía Municipal, El Hospital Departamental San Antonio y otras clínicas privadas, El Palacio de Justicia, la estación central del Cuerpo de Bomberos, El Colegio la Presentación y el centro cultural Héctor Polanco.

* **Comuna Cuatro:** es también llamada Barrios Unidos del Sur, aglomera los barrios: Centro Solarte, El Jardín, Panorama, Siete de Agosto, La Alquería, La Virginia, Antonio Nariño, Aldea la Libertad, Colinas de la Terraza, Villa Café, conjuntos: La Candelaria, Rincón de la Candelaria, recervas de la Candelaria, Mirador de la Candelaria, torres de san Pedro, conjunto residencial Gaviotas, Villa Consuelo, La Isla, Madelena y Juan Pablo II. Dentro de esta comuna se encuentra el Coliseo de Ferias y Espectáculos, el Centro Artesanal, la Institución Educativa Montessori y el Centro Comercial Gran Plaza San Antonio.

Corregimientos

* **Bruselas:** integrado por las veredas El Cedro, Monte Cristo, Villa Fátima, Cristalina, El Encanto, El Diamante, El Mesón, Holanda, Campo Bello, La Palma, Cabuyal del Cedro, Cabeceras, Ceritos, Guandinosa, Hacienda Bruselas, Bombonal, Miraflores, El Palmito, Porvenir, La Esperanza, El Pencil, El Carmen, Primavera, Esmeralda, Lomitas, Bruselas, Santafé, Las Brisas, Kennedy, Alto de la Cruz, Puerto Lleras y Normandía.

* **La Laguna:** integrado por las veredas: El Remolino, Laguna Verde, Siete de Agosto, La Unión, Mirador, Manuelita, El Bombo, Arrayanes, La Florida. En el centro poblado la laguna, están los sectores de: Sector Alto de la Cruz, Sector el Progreso, Sector Solidarios

* **Guacacallo:** integrado por las veredas: Guacacallo, Buenos Aires, El Tigre, Las Colinas, Paraíso la Palma, Monserrate.

* **Criollo:** integrado por las veredas: El Cabuyo, Versalles, Albania, La Castilla, Palmar de Criollo, Ingali, Criollo, El recuerdo, Palmeras, Líbano, Jardín, Contador, Rincón de Contador, Hacienda de Laboyos, San Francisco, Santa Inés, Llano Grande, Camberos, El Maco, El Limón.

* **Regueros:** integrado por las veredas: Regueros, La Sibila, Raicitas, Acacos, Anserma, Nueva Zelanda, Corinto, La Coneca, La Parada, La Reserva, Guamal, Agua Negra, Charco del Oso, Cabaña de Venecia, San Luis, Mortifal, Montañita, La Calzada.

* **Charguayaco:** integrado por las veredas: Costa Rica, Divino Niño, Honda Porvenir, Paraíso Charguayaco, Charguayaco, Macal, Santa Rita, El Triunfo, Zanjones, Bella Vista, Higuierón, Terminal, Resinas, Laureles, Barranquilla, La Estrella.

* **Chillurco:** integrado por las veredas: Chillurco, Chirca, Filo de Chillurco, Cristo Rey, Meseta, Barzalosa, Montebonito, Rosal, Girasol, Miravalles, La Paz, Pradera, Cálamo, Aguadas, Danubio, Vegas de alumbre, Altos del Magdalena, Pedregal, Altos los Pinos, Las granjas, Risaralda.

* **Palmarito:** integrado por las veredas: Lucitania, Betania, San Martín, Tabacal, Santa Rosa, Los Andes, Cafarnaúm, El Diviso, Vista Hermosa, Palmarito.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

9.2. SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES

- Con servicio de energía eléctrica, y acueducto, alcantarillado, gas.
- Servicio de telefonía celular e internet.

9.3. USOS

El sector tiene uso comercial y servicios, ver anexo.

9.4. VÍAS

Longitudinales: Vía Principal calle 4ª vía sin pavimentar.

La vía de acceso al sector es la Calle 6- vía pavimentada que lleva a la Institución Educativa Normal superior.

9.5. ESTRATIFICACIÓN

Urbana, Residencial mixta.

9.6. TOPOGRAFÍA

Terreno plano.

9.7. TRANSPORTE PÚBLICO

9.7.1. Tipo de transporte: Vehículos particulares, transporte público.

9.7.2. Cubrimiento de transporte: Cuenta con variadas rutas de transporte.

9.7.3. Frecuencia de Transporte: Cuenta con servicio público desde las 5:00 de la mañana hasta las 7:00 pm.

9.8. EDIFICACIONES IMPORTANTES SECTOR

Institución Educativa Normal Superior- sede. Institución educativa Nacional. Institución educativa Humberto Muñoz, el Colegio Nacional, a unas cuadras encontramos el conjunto residencial Santa Clara.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

9.9. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Medio, hay actividad en construcciones de vivienda unifamiliar de 1 y 2 pisos.

10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

10.1. ACCESO

Se toma la calle 6 entre carrera 15 y 11 encontramos el Colegio Nacional y a espaldas de este se encuentra ubicado el predio en estudio.

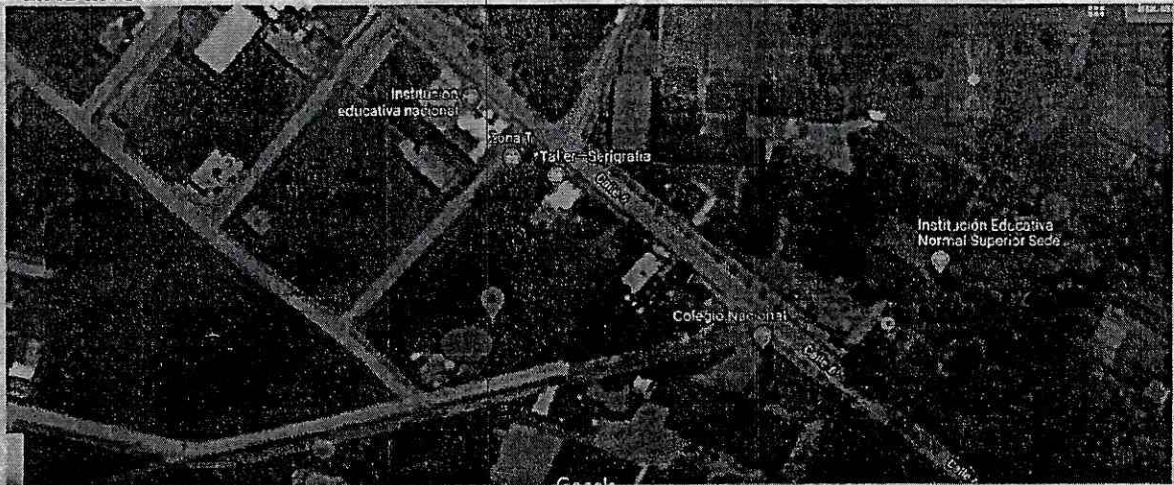
10.2. USO DEL SUELO Y SUS CARACTERÍSTICAS

10.3. NORMATIVIDAD

Según el POT del municipio de Pitalito Acuerdo No. 018 del 2007 el predio en estudio se encuentra dentro de la Matriz Normativa No. 2 Zona Cálamo, con los usos descritos en el anexo emitido por la secretaria de Planeación Municipal de Pitalito.

Nota: Se anexa uso del suelo.

10.4 LINDEROS





INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Oriente: Predios de Nur Figueroa en una distancia de 6,50 metros.
Occidente: Con andén peatonal en una distancia de 6,50 metros.
Norte: con predios de Eliana Matilde Gasca en una distancia de 14 metros.
Sur: con predios de la Vendedora Nur Figueroa en una distancia de 14 metros.

Fuente: Escritura No. 1613 del 9 de junio del 2016 de la Notaría 2 de Pitalito.

10.5 TOPOGRAFÍA

El predio cuenta con topografía plana.

10.6 CERRAMIENTOS

El predio no cuenta con cerramiento lleno, únicamente cuenta con alambre en estacas de madera y guadua.

10.7 FORMA

La forma que tiene el terreno es regular.

10.8 SUPERFICIE

Área: 91 m².

Fuente: Certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 206-93538.

10.9 CONSTRUCCIONES

No hay

10.10 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El predio cuenta con acceso servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

11. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

No. 206-93538

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Título de adquisición:

Compraventa mediante Escritura Pública No. 1613 del 9/06/2016 de la Notaría Segunda de Pitalito

A: Nur Figueroa Bambague.

11.3 CÉDULA CATASTRAL

Cedula catastral: Sin información nueva.

Fuente: Certificado de tradición matrícula inmobiliaria: N° 206-93538

NOTA: La información jurídica del inmueble no representa un estudio jurídico.

11.4 GRAVAMENES

Hipoteca con cuantía indeterminada de: Nur Figueroa Bambague A: Fernando Ortiz Ortiz. Especificación 0205. Escritura 1301 del 13-04-2016 de la Notaría 2 de Pitalito- Huila

12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN (INSTRUCCIONES)

12.1 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DE LA VALUACIÓN DE ACUERDO CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE DEL MISMO

Determinar el valor comercial del predio, aplicando los métodos de estudio de mercado, para determinar los valores del. Con el fin de tener un avalúo de soporte para garantía hipotecaria.

13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

Es un sector donde no presenta problemas de inestabilidad del suelo.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble se encuentra en una zona de moderado tráfico vehicular, sobre la vía de interna. El impacto ambiental es mínimo.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

13.3 SEGURIDAD

Por la cercanía con los centros educativos del sector este es seguro.

13.4 PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS

Al realizar el recorrido por el sector, el día de la visita y preguntando con los pobladores sobre la problemática socio económica, se deduce que el sector no presenta problemas socio económico.

13.5 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio No cuenta registrada en el certificado de tradición matrícula inmobiliaria, ninguna servidumbre.

Fuente: Certificado de tradición y libertad No. No. 206-93538

14. HIPÓTESIS ESPECIALES

Descripción de otras condiciones que afectan la valoración

No hay hipótesis especiales.

15. METODOLOGÍA VALUATORIA

DEFINICIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Se aplicó el Método Comparativo o de Mercado para determina el valor comercial del terreno a partir de estudios de las ofertas y las demandas recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Fuente: Resolución Número 620 de 2008 (23 Septiembre 2008), Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 resolución 620 del IGAC.

16. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO

16.1 Método Comparativo de mercado - Investigación Directa



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Al hacer un análisis de mercado y estudios comparativos del valor por metro cuadrado, de los terrenos, en esta zona, se obtiene:

1.- Oferta en venta de lote, ubicado en la Calle 20 Sur Cr. 2 Pitalito (H), con un área de 105 M², el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Con un valor de \$65'000.000. Contacto cel. 3138720538.

2.- Oferta en venta de lote, ubicado en el barrio Villa Café - Pitalito (H), con un área de 108 M², el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Con un valor de \$75'000.000. Contacto cel. 3114828452.

3.- Oferta en venta de una casa de habitación, ubicado en el barrio Villa Café de Pitalito (H), con un área de terreno de 150 M² y de construcción de 213,17 M²., Con un valor de \$380'000.000. Contacto cel. 3138720538.

16.2 Método Comparativo de mercado - Investigación Indirecta

1.- Oferta de lotes en venta en Villas de Andalucía, con un área de 120 M², el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Por un valor de \$70'000.000.

Consulta realizada al profesional Jairo Quintero, Cel. 3114828452.

Para determinar el valor del metro cuadrado se estudian y analizan las ofertas, las cuales se les aplica el factor de homogenización, de acuerdo al criterio del evaluador, así:

Fin de esta página...



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
 NIT. 901169762-9

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

COMPARACION DE MERCADO

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO NEGOCIACION, AREA, UBICACION	FUENTE Y/O TELEFONO	VR M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	VILLAS DE ANDALUZA	LOTE	120	0,00	\$ 70.000.000	\$ 66.500.000	JAURO OLIVERO 3114828452	\$	\$554.167	SEARCA UNA HOMOLOGACION DEL MAPA FUENTE Y/O UBICACION
2	CL 20 SUR CR2	LOTE	105	0,00	\$ 65.000.000	\$ 68.500.000	3138720538	\$	\$557.143	SEARCA UNA HOMOLOGACION DEL MAPA FUENTE Y/O UBICACION
3	VILLA CAFÉ	LOTE	108	0,00	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	3114828452	\$	\$625.000	SEARCA UNA HOMOLOGACION DEL MAPA FUENTE Y/O UBICACION
4	VILLA CAFÉ	CASA	150	213,17	\$ 380.000.000	\$ 342.000.000	3105580434	\$	\$92.475	SEARCA UNA HOMOLOGACION DEL MAPA FUENTE Y/O UBICACION
PROMEDIO									\$92.196	
DES ESTAN									\$33.422	
COEF VARIAS									57%	
LIM SUP									\$816.618	
LIM INF									\$548.774	

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD Y % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
	100	0%		FALSO	\$	\$	\$
	100	0%		FALSO	\$	\$	\$
	100	0%		FALSO	\$	\$	\$
2	100	2%	1,5	1,05%	\$ 1.200.000,00	\$ 12.549,60	\$ 1.187.450,40
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD Y % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
	100	0%		FALSO	\$	\$	\$

OBSERVACIONES

Las ofertas corresponden a lotes de similares especificaciones pertenecientes a sectores geoeconómicamente similares. El valor asignado al terreno se adopta tomando como dato inferior, ya que respecto a las otras muestras la del estudio es la sin pavimentar y su acceso es un poco restringido. Este predio se encuentra dos cuadras de la carrera 3 y a cuatro cuadras del Centro Artesanal Surcolombiano. Tanto las ofertas como el predio en estudio se encuentran en igualdad de condiciones de ubicación sobre la línea del barrio pero cerca a una avenida.

VALOR ADOPTADO:
 El valor adoptado es de \$548.774 M2.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9


17. VALORACIÓN

AVALÚO COMERCIAL			
CALLE 4 A # 12-06			
MUNICIPIO DE PITALITO – HUILA			
DESCRIPCIÓN	ÁREA/m2	VR. UNITARIO	SUB-TOTAL
AREA DE TERRENO	91	\$548.774	\$49.663.528
VALOR TOTAL			44.938.434

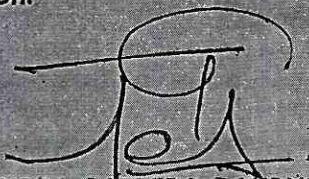
SON: CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

Neiva, 16 de abril de 2.019 (Neiva, dieciséis de abril dos mil diecinueve)

Avaluador:


ING. ADRIANA M.A. GARCIA O.
Matrícula No. 51837719 del R.A.A.

Revisión:


ALEJANDRA CABRERA GAURNIZO
Abogada – Gestión Inmobiliaria
INVERSIONES CABRERA INCA



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

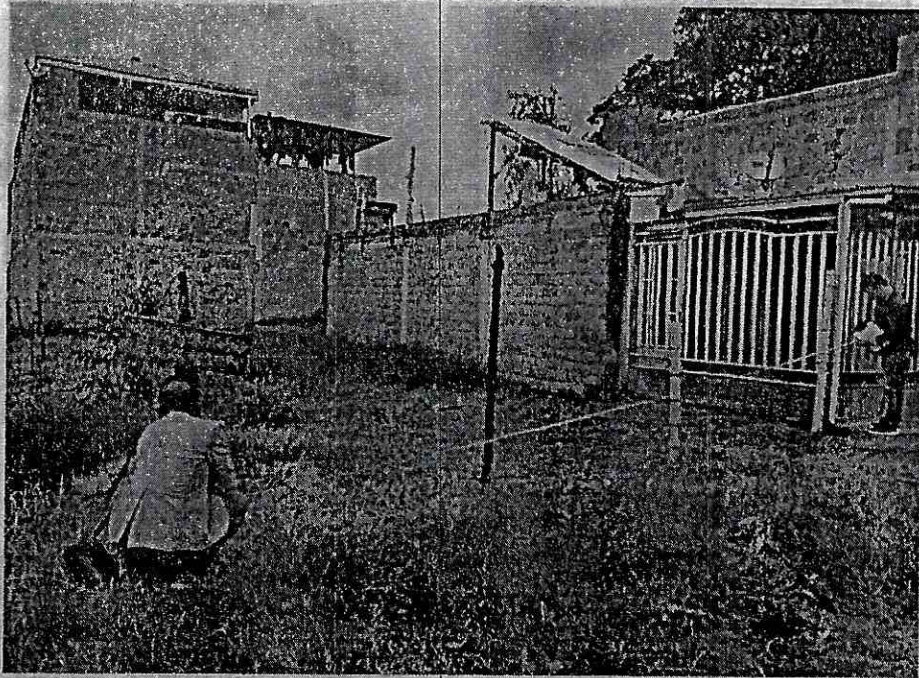
CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente Informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

REGISTRO FOTOGRAFICO
PITALITO HUILA





INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9





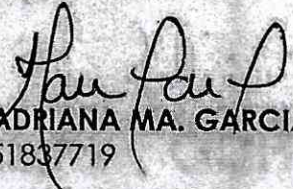
INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.


ING. ADRIANA MA. GARCIA O.
RAA 51837719



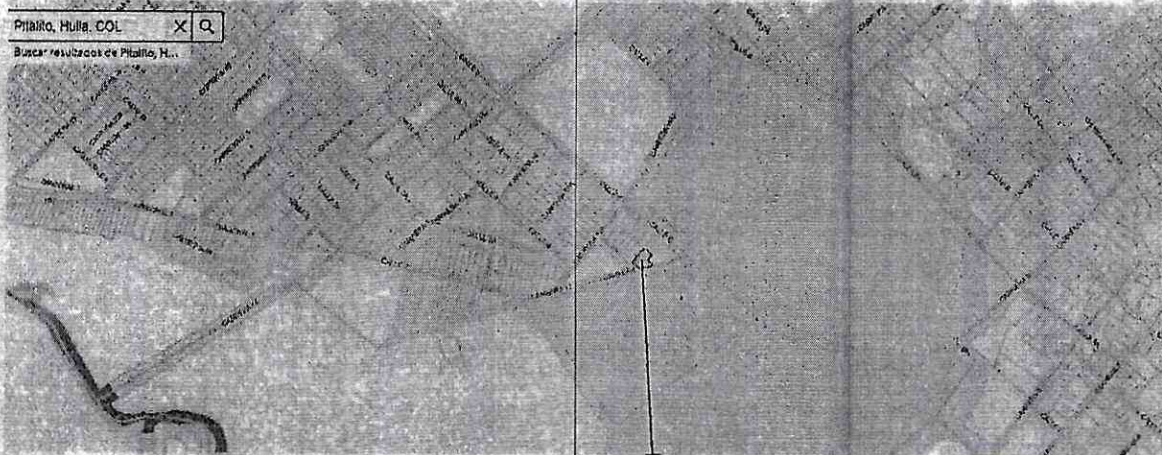
INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

REGISTRO FOTOGRÀFICO



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

PLANOS ANEXOS



INMUEBLE EN ESTUDIO





INVERSIONES CABRERA - INCA - S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

PLANOS



INVERSIONES CABRERA INCA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA

HUILA - 2019



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

Pitalito, Huila, 16 de abril de 2019

Señores

**ASOCIACIÓN AFROPAIS PARA COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS,
RAIZALES Y PALENQUERAS ASENTADAS EN EL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA**
La Ciudad.

Apreciados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble de propiedad de los señores CLAUDIA MARIA FLOREZ OSPINA, C. C. 52.272.986 Bogotá y HUMBERTO RIVAS MORENO C.C. 19`496.047 Bogotá, ubicado en la CARRERA 1 # 11 A 50 (Lote. #3), del municipio de Pitalito – Huila, zona industrial. El cual es solicitado para soportar el proyecto "CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA AFROPAIS", como apoyo a las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras en el municipio de Pitalito – Huila.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco (5) años.

Cordialmente,

ALEJANDRA CABRERA GAURNIZO
Abogada – Gestión Inmobiliaria
INVERSIONES CABRERA INCA S.A.S

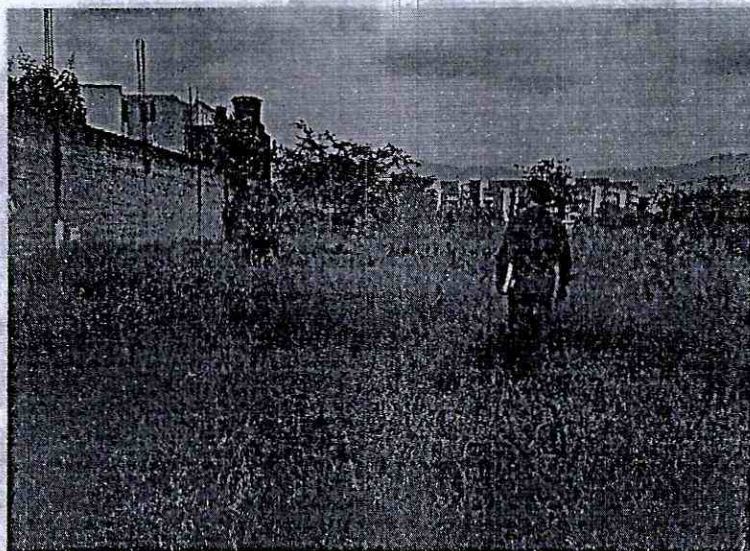


INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

INFORME VALUATORIO



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9



INMUEBLE URBANO
CARRERA 1 # 11 A 50 (Lote. #3)
MUNICIPIO DE PITALITO- HUILA

PROPIETARIO

CLAUDIA MARIA FLOREZ OSPINA
C. C. 52.272.986 Bogotá
HUMBERTO RIVAS MORENO
C.C. 19`496.047 Bogotá

SOLICITADO POR

**AFROPAIS PARA COMUNIDADES NEGRAS, AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y
PALENQUERAS ACENTADAS EN EL MUNICIPIO DE PITALITO HUILA.**

NEIVA, 16 DE ABRIL DEL 2.019



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Tabla de contenido

AVALÚO COMERCIAL	!Error! Marcador no definido.
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO	4
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.	4
2. IDENTIFICACION DEL USO DE LA VALUACION.....	4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	4
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	5
5. BASES DE VALUACIÓN	5
6. DEFINICION Y TIPO DE VALOR	5
7. IDENTIFICACIÓN DERECHOS DE PROPIEDAD	6
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	6
9. IDENTIFICACION DEL SECTOR	7
División política	8
Se encuentra distribuido en cuatro comunas y ocho corregimientos.	8
Comunas.....	8
Corregimientos	8
10. CARACTERISTICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	10
11. CARACTERISTICAS JURIDICAS	12
12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN (INSTRUCCIONES)	13
13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	13
14. HIPÓTESIS ESPECIALES	14
15. METODOLOGÍA VALUATORIA	14
16. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO	14
17. VALORACIÓN	16
18. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD.....	18



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

Asociación AFROPAIS Para Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raízales Y Palenqueras asentadas en el Municipio De Pitalito Huila. NIT. 900.904.454-5.

2. IDENTIFICACION DEL USO DE LA VALUACION.

2.1. Objeto de la valuación.

Avalúo comercial de un predio urbano de la Carrera 1 # 11 A-50 Sur", para hipoteca, ubicado en el municipio de Pitalito- Huila, , para compraventa y desarrollar el proyecto "CENTRO DE SERVICIOS E INDUSTRIA MANUFACTURERA AFROPAIS"

2.2. Destinatario del avalúo.

Alcaldía Municipal de Pitalito Huila. NIT. 891180077-0

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título de la misma (escritura).

3.2. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

3.3. Validez de la documentación legal suministrada.

El avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1.998).



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Dentro de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado. (Parágrafo único, del Art. 12 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998).

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La visita se realizó el 9 abril del 2019.

4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

16 de abril de 2019.

5. BASES DE VALUACIÓN

5.1. Bases y criterios empleados en cumplimiento del encargo valuatorio.

El informe valuatorio se fundamenta en la reglamentación vigente para la elaboración de informes valuatorios, Decreto No.1420 de 24 de julio 1998, expedido por la Presidencia de la Republica, ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.0620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

6. DEFINICION Y TIPO DE VALOR

6.1. EXPLICACIÓN DEL TIPO DE VALOR EMPLEADO EN EL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno, se aplica el método de mercado, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

Para determinar el valor de las construcciones se aplica el método de costo de reposición, el cual 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.

7. IDENTIFICACIÓN DERECHOS DE PROPIEDAD

7.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD OBJETO DE AVALÚO

Título de adquisición:

Compraventa, mediante Escritura Pública No. 2838 del 09/09/2011 de la Notaria Segunda de Pitalito.
DE: Francisco Isaac Duitama Parra.

Identificación del propietario:

A: Claudia María Flórez Ospina y Humberto Rivas Moreno
cc.52272986 y c.c. 19496047

Fuente:

Certificado de tradición matricula inmobiliaria: N° 206-79086
Cedula catastral: No hay actualizado.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8.1. PAÍS, DEPARTAMENTO, MUNICIPIO

Colombia, Pitalito, Huila

8.2. DIRECCION DEL PREDIO

Carrera 1 # 11 A 50 Lote .3

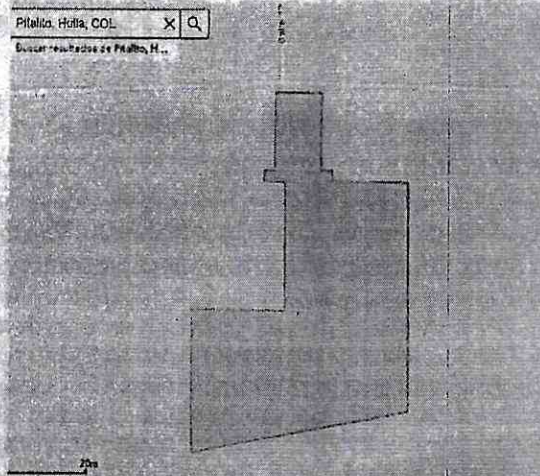
8.3. COORDENADAS (Magna Sirgas)

1.856372, -76.052629



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

8.4. INFORMACIÓN IGAC



Predio antes de la subdivisión

Consultar por Dirección Catastral	
Departamento:	Huila
Municipio:	Pitalito
Dirección Catastral:	K 1.11 A 30 SUR
<input type="button" value="Buscar"/>	
Departamento:	41 - Huila
Municipio:	551 - Pitalito
Código Predio Nacional:	4158101020000116000400000000
Código Predio:	41581010201130000000
Dirección catastral:	Huila Central
Dirección:	K 1.11 A 30 S
Área de terreno:	1202 m ²
Área de construcción:	0 m ²
Cantidad de construcciones:	0

9. IDENTIFICACION DEL SECTOR

9.1. LOCALIZACIÓN.

Límites del municipio:

Pitalito está ubicado al sur del departamento del Huila sobre el valle del Magdalena y en el vértice que forman las cordilleras central y oriental a 1.318 msnm, a 188 km de la capital del Huila Neiva y a 485,4 km de Bogotá. Es considerado la Estrella Vial del Sur colombiano por su localización estratégica, que permite la comunicación con los departamentos vecinos del Cauca, Caquetá y Putumayo.

El municipio de Pitalito está bañado por los ríos Guarapas, Guachicos y Magdalena. La zona urbana se encuentra ubicada en una zona llamada el Valle de Laboyos.

Esta región es la puerta de entrada al Macizo Colombiano. Es una comarca donde la guayaba es uno de los frutos tradicionales, al igual que el rojo de sus cafetales y el hermoso paisaje del valle del Magdalena. Este territorio se encuentra entre las cordilleras Central y Oriental.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

En el territorio del Municipio se encuentra la Laguna de Guatipán, El parque Nacional Cueva de los Guacharos. Entre otros de innumerables atractivos naturales.

División política

Se encuentra distribuido en cuatro comunas y ocho corregimientos.

Comunas

* **Comuna Uno:** también conocida como la comuna nor-occidental agrupa los barrios Las Américas, Los Pinos, Cristo Rey, Altos del Magdalena, Primero de Mayo, Porvenir, Cálamo, Villa Matilde, Simón Bolívar, Villa del Prado, Rodrigo Lara Bonilla, San Mateo, Las Acacias, Popular, Cálamo Primera Etapa, Barrio la Inmaculada, Los Cristales 2, 3, 4 y 5 etapa, Brisas del Guarapas, Santa Mónica, Tequendama, Divino Niño y Ciudad de Laboyos. Dentro de esta comuna se encuentran ubicadas varias instituciones educativas como La Institución Educativa Municipal Normal Superior, la Institución Humberto Muñoz Ordoñez y el colegio Nacional, este último además considerado como uno de los mejores colegios del departamento. También está ubicada en esta comuna la Plaza de mercado Mayorista de la Ciudad y la Villa Olímpica.

* **Comuna Dos:** es llamada la comuna nororiental, en esta se encuentran los barrios Villa Sofía, Antonio Naranjo, Cambulos, Los Andes, Los Lagos, Paraíso, La Galtana, Los Rosales, Villa Catarina, Manzanares, León Trece, Los Nogales, San Rafael, Timanco, San Andrés, Las Villas, Venecia, La Pradera, Prados del Norte, Los Cedros, Bosques de la Riviera, El Portal I y II, San Miguel, Quintas de San Luis, Las Margaritas, Bosques del Pinar. Dentro de esta comuna se encuentran ubicados el Colegio Liceo Andakí, El Colegio Laboyos, El San Juan Basco y La Universidad Surcolombiana Sede Pitalito.

* **Comuna Tres:** en esta comuna se encuentran los barrios Centro, Aguablanca, Quinche, Sucre, Trinidad, Colinas de la Primavera, San Antonio, Los Guadales, Los Ocobos, Entre Avenidas. Es donde está ubicado el microcentro de la ciudad, las principales oficinas y el sector comercial, La Alcaldía Municipal, El Hospital Departamental San Antonio y otras clínicas privadas, El Palacio de Justicia, la estación central del Cuerpo de Bomberos, El Colegio la Presentación y el centro cultural Héctor Polanco.

* **Comuna Cuatro:** es también llamada Barrios Unidos del Sur, aglomera los barrios: Centro Solarte, El Jardín, Panorama, Siete de Agosto, La Alquería, La Virginia, Antonio Nariño, Aldea la Libertad, Colinas de la Terraza, Villa Café, conjuntos: La Candelaria, Rincón de la Candelaria, recervas de la Candelaria, Mirador de la Candelaria, torres de san Pedro, conjunto residencial Gaviotas, Villa Consuelo, La Isla, Madelena y Juan Pablo II. Dentro de esta comuna se encuentra el Coliseo de Ferias y Espectáculos, el Centro Artesanal, la Institución Educativa Montessori y el Centro Comercial Gran Plaza San Antonio.

Corregimientos

* **Bruselas:** Integrado por las veredas El Cedro, Monte Cristo, Villa Fátima, Cristalina, El Encanto, El Diamante, El Mesón, Holanda, Campo Bello, La Palma, Cabuyal del Cedro, Cabeceras, Cerritos, Guandinosa, Hacienda Bruselas, Bombonal, Miraflores, El Palmito, Porvenir, La Esperanza, El Pencil, El Carmen, Primavera, Esmeralda, Lomitas, Bruselas, Santafé, Las Brisas, Kennedy, Alto de la Cruz, Puerto Lleras y Normandía.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURIDICAS
NIT. 901169762-9

- * **La Laguna:** integrado por las veredas: El Remolino, Laguna Verde, Siete de Agosto, La Unión, Mirador, Manuelita, El Bombo, Arayanes, La Florida. En el centro poblado la laguna, están los sectores de: Sector Alto de la Cruz, Sector el Progreso, Sector Solidarios
- * **Guacacallo:** integrado por las veredas: Guacacallo, Buenos Aires, El Tigre, Las Colinas, Paraíso la Palma, Monserrate.
- * **Criollo:** Integrado por las veredas: El Cabuyo, Versalles, Albania, La Castilla, Palmar de Criollo, Ingall, Criollo, El recuerdo, Palmeras, Libano, Jardín, Contador, Rincón de Contador, Hacienda de Laboyos, San Francisco, Santa Inés, Llano Grande, Camberos, El Maco, El Limón.
- * **Regueros:** integrado por las veredas: Regueros, La Sibila, Ralcitas, Acacos, Anserma, Nueva Zelanda, Corinto, La Coneca, La Parada, La Reserva, Guamal, Agua Negra, Charco del Oso, Cabaña de Venecia, San Luís, Mortifal, Montañita, La Calzada.
- * **Charguayaco:** Integrado por las veredas: Costa Rica, Divino Niño, Honda Porvenir, Paraíso Charguayaco, Charguayaco, Macal, Santa Rita, El Triunfo, Zanjones, Bella Vista, Higuierón, Terminal, Resinas, Laureles, Barranquilla, La Estrella.
- * **Chillurco:** Integrado por las veredas: Chillurco, Chircal, Filo de Chillurco, Cristo Rey, Meseta, Barzalosa, Montebonito, Rosal, Girasol, Miravalles, La Paz, Pradera, Cálamo, Aguadas, Danubio, Vegas de alumbre, Altos del Magdalena, Pedregal, Altos los Pinos, Las granjas, Risaralda.
- * **Palmarito:** Integrado por las veredas: Lucitania, Betania, San Martín, Tabacal, Santa Rosa, Los Andes, Cafamaúm, El Diviso, Vista Hemosa, Palmarito.

9.2. SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES

- Con servicio de energía eléctrica, y acueducto, alcantarillado, gas.
- Servicio de telefonía celular e internet.

9.3. USOS

El sector tiene uso residencial.

9.4. VÍAS

Longitudinales: Vía Principal de acceso al sector es la carrera 3 vía pavimentada.

La vía interna la carrera 1 se encuentra parcialmente terminada entre la calle 10 y 11 esta adoquinada, pero frente al lote en estudio se encuentra sin pavimentar.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

9.5. ESTRATIFICACIÓN

Urbana, Residencial.

9.6. TOPOGRAFÍA

Terreno plano.

9.7. TRANSPORTE PÚBLICO

9.7.1. Tipo de transporte: Vehículos particulares, transporte público.

9.7.2. Cubrimiento de transporte: Cuenta con variadas rutas de transporte.

9.7.3. Frecuencia de Transporte: Cuenta con servicio público desde las 5:00 de la mañana hasta las 7:00 pm.

9.8. EDIFICACIONES IMPORTANTES SECTOR

Centro Artesanal Sur colombiano sobre la carrera 3, Coliseo de Ferias y Exposiciones, Mirador de la Candelaria; sobre la diagonal 3 sur encontramos el Hospital San Antonio y bomberos de Pitalito.

9.9. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Media, hay actividad en construcciones de vivienda unifamiliar de 1 y 2 pisos.

10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

10.1. ACCESO

Se toma la carrera 1 entre carrera 11 y 12 encontramos el predio detrás de una urbanización en edificios de 4 pisos.

10.2. USO DEL SUELO Y SUS CARACTERÍSTICAS



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALUOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORIAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

10.3. NORMATIVIDAD

Según el POT del municipio de Pitalito Acuerdo No. 018 del 2007 el predio en estudio se encuentra dentro de la Matriz Normativa No. 5 zona Solarte, con los usos descritos en el anexo emitido por la secretaria de Planeación Municipal de Pitalito.

Nota: Se anexa el documento uso del suelo.

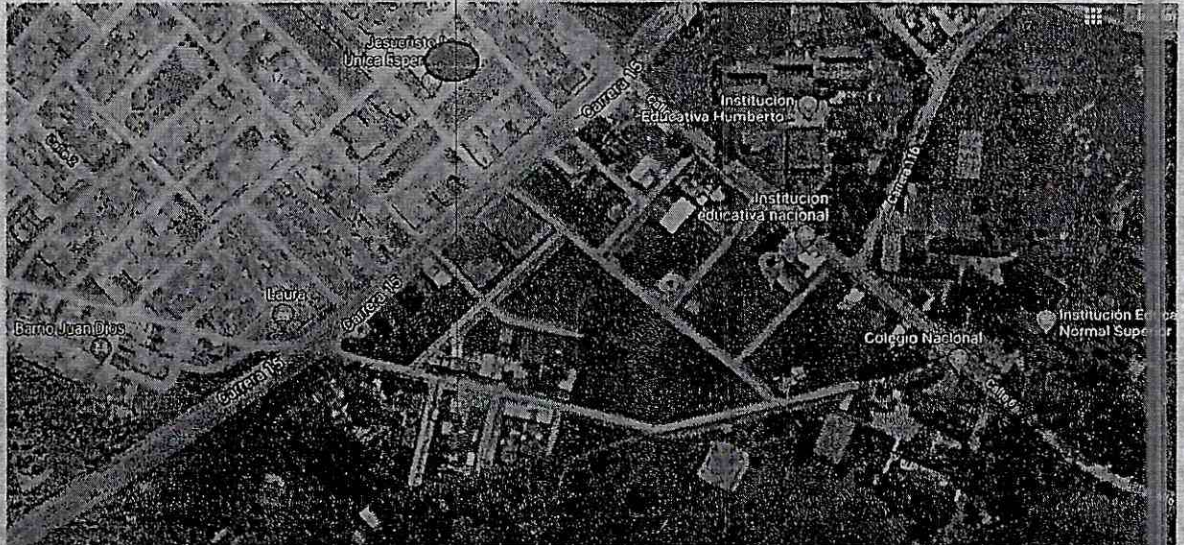
10.4 LINDEROS

Oriente: Con predios de Lucy Tovar en una distancia de 16,00 metros.

Occidente: Con predios de Myriam Stella Díaz en una distancia de 16,00 metros.

Norte: colinda con predios de Humberto Diaz y otra en una distancia de 12,83 metros.

Sur: colinda con Calle 12 en una distancia de 12,83 metros.



Fuente: Escritura No. 2838 del 9 de septiembre del 2011 de la Notaria 2 de Pitalito.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

10.5 TOPOGRAFÍA

El predio cuenta con topografía plana.

10.6 CERRAMIENTOS

El predio no cuenta con cerramiento en uno de sus linderos, en alambre y estantillos en madera y en otro con edificación.

10.7 FORMA

La forma que tiene el terreno es irregular.

10.8 SUPERFICIE

Área: 205 m².

Fuente: Certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 206-79086.

10.9 CONSTRUCCIONES

No hay

10.10 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

11. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

No. 206-79086

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Título de adquisición:

Compraventa mediante Escritura Pública No. 2838 del 9/09/2011 de la Notaría Segunda de Pitalito



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

11.3 CÉDULA CATASTRAL

Cedula catastral: No hay reciente

Fuente: Certificado de tradición matrícula inmobiliaria: N° 206-79086

NOTA: La información jurídica del inmueble no representa un estudio jurídico.

11.4 GRAVAMENES

No presenta gravámenes vigentes a la fecha.

12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN (INSTRUCCIONES)

12.1 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DE LA VALUACIÓN DE ACUERDO CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE DEL MISMO

Determinar el valor comercial del predio, aplicando los métodos de estudio de mercado, para determinar los valores del. Con el fin de tener un avalúo de soporte para garantía hipotecaria.

13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

Es un sector donde no presenta problemas de inestabilidad del suelo.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble se encuentra en una zona de mínimo tráfico vehicular, sobre la vía de interna. El impacto ambiental es mínimo.

13.3 SEGURIDAD

Por la cercanía con los centros educativos del sector este es seguro.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

13.4 PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS

Al realizar el recorrido por el sector, el día de la visita y preguntando con los pobladores sobre la problemática socio económica, se deduce que el sector no presenta problemas socio económico.

13.5 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio No cuenta registrada en el certificado de tradición matrícula inmobiliaria, ninguna servidumbre.

Fuente: Certificado de tradición y libertad No. No. 206-79086

14. HIPÓTESIS ESPECIALES

Descripción de otras condiciones que afectan la valoración

No hay hipótesis especiales.

15. METODOLOGÍA VALUATORIA

DEFINICIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Se aplicó el Método Comparativo o de Mercado para determina el valor comercial del terreno a partir de estudios de las ofertas y las demandas recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Fuente: Resolución Número 620 de 2008 (23 Septiembre 2008), Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997resolución 620 del IGAC.

16. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO VALUATORIO

16.1 Método Comparativo de mercado - Investigación Directa

Al hacer un análisis de mercado y estudios comparativos del valor por metro cuadrado, de los terrenos, en esta zona, se obtiene:



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

- 1.- Oferta en venta de lote, ubicado en la Calle 20 Sur Cr. 2 Pitalito (H), con un área de 105 M2, el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Con un valor de \$65'000.000. Contacto cel. 3138720538.
- 2.- Oferta en venta de lote, ubicado en el barrio Villa Café - Pitalito (H), con un área de 108 M2, el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Con un valor de \$75'000.000. Contacto cel. 3114828452.
- 3.- Oferta en venta de una casa de habitación, ubicado en el barrio Villa Café de Pitalito (H), con un área de terreno de 150 M2 y de construcción de 213,17 M2., Con un valor de \$380'000.000. Contacto cel. 3138720538.

16.2 Método Comparativo de mercado - Investigación Indirecta

- 1.- Oferta de lotes en venta en Villas de Andalucía, con un área de 120 M2, el cual no tiene acometidas de servicios públicos, pero si la disponibilidad de ellos. Por un valor de \$70'000.000.

Consulta realizada al profesional Jairo Quintero, Cel. 3114828452.

Para determinar el valor del metro cuadrado se estudian y analizan las ofertas, las cuales se les aplica el factor de homogenización, de acuerdo al criterio del avaluador, así:

Fin de esta página..



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
 NIT. 901169762-9

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

COMPARACION DE MERCADO

N°	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO NEGOCIACION, AREA, UBICACION	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VRM2 TERRENO	OBSERVACIONES																																																	
1	BARRO VILLA MATILDE	LOTE	120	0,00	\$ 70.000.000	\$ 59.550.000	ING. JAIRO QUINTERO 3114828452	\$	\$498.750	SE AFILCA UNA FON. UBICACION DEL INPOR FUBTET UN-5APOR UBICACION																																																	
2	VILLAS DE TESORO	LOTE	110	0,00	\$ 45.000.000	\$ 49.500.000	3228871686	\$	\$480.000	SE AFILCA UNA FON. UBICACION DEL INPOR FUBTET UN-11POR UBICACION																																																	
3	VILLAS DE TESORO	LOTE	110	0,00	\$ 48.000.000	\$ 50.180.000	3133213650		\$450.000	SE AFILCA UNA FON. UBICACION DEL INPOR FUBTET UN-11POR UBICACION																																																	
4	MARRA AUXILIADORA	LOTE	105	0,00	\$ 50.000.000	\$ 49.500.000	3105880434		\$471.429	SE AFILCA UNA FON. UBICACION DEL INPOR FUBTET UN-11POR UBICACION																																																	
<table border="1"> <tr> <td>EDAD</td> <td>VIDA ÚTIL</td> <td>EDAD EN % DE VIDA</td> <td>ESTADO DE CONSERVACION</td> <td>DEPRECIACION</td> <td>VALOR REPOSICION</td> <td>VALOR DEPRECIADO</td> <td>VALOR FINAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100</td> <td>0%</td> <td></td> <td>FALSO</td> <td></td> <td>\$</td> <td>\$</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100</td> <td>0%</td> <td></td> <td>FALSO</td> <td></td> <td>\$</td> <td>\$</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100</td> <td>0%</td> <td></td> <td>FALSO</td> <td></td> <td>\$</td> <td>\$</td> </tr> <tr> <td>EDAD</td> <td>VIDA ÚTIL</td> <td>EDAD EN % DE VIDA</td> <td>ESTADO DE CONSERVACION</td> <td>DEPRECIACION</td> <td>VALOR REPOSICION</td> <td>VALOR DEPRECIADO</td> <td>VALOR FINAL</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>100</td> <td>31%</td> <td>3,5</td> <td>46,75%</td> <td>\$ 1.100.000,00</td> <td>\$ 514.000,140</td> <td>\$ 585.999,860</td> </tr> </table>										EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		100	0%		FALSO		\$	\$		100	0%		FALSO		\$	\$		100	0%		FALSO		\$	\$	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	31	100	31%	3,5	46,75%	\$ 1.100.000,00	\$ 514.000,140	\$ 585.999,860		
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL																																																				
	100	0%		FALSO		\$	\$																																																				
	100	0%		FALSO		\$	\$																																																				
	100	0%		FALSO		\$	\$																																																				
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL																																																				
31	100	31%	3,5	46,75%	\$ 1.100.000,00	\$ 514.000,140	\$ 585.999,860																																																				
<table border="1"> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td colspan="9">\$469.045</td> </tr> <tr> <td>DES ESTAN</td> <td colspan="9">\$21.764</td> </tr> <tr> <td>COEF. VARIA</td> <td colspan="9">4,84%</td> </tr> <tr> <td>LIM SUP</td> <td colspan="9">\$492.808</td> </tr> <tr> <td>LIM INF</td> <td colspan="9">\$447.281</td> </tr> </table>										PROMEDIO	\$469.045									DES ESTAN	\$21.764									COEF. VARIA	4,84%									LIM SUP	\$492.808									LIM INF	\$447.281								
PROMEDIO	\$469.045																																																										
DES ESTAN	\$21.764																																																										
COEF. VARIA	4,84%																																																										
LIM SUP	\$492.808																																																										
LIM INF	\$447.281																																																										

Las ofertas corresponden a lotes de similares especificaciones pertenecientes a sectores geoeconómicamente similares. El valor asignado al terreno se adopta tomando como dato supe. Este precio se encuentra a una cuadra de la calle 6 y muy cerca los colegios ya 4 cuadras de la carrera 15. Tanto las ofertas como el precio en estudio se encuentran en igualdad de condiciones de ubicación sobre via interna del barrio pero cerca a avenidas principales.



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÚOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

17. VALORACIÓN

AVALÚO COMERCIAL			
CARRERA 1 # 11 A 50 Sur Lote .3			
MUNICIPIO DE PITALITO – HUILA			
DESCRIPCIÓN	ÁREA/m2	VR. UNITARIO	SUB-TOTAL
AREA DE TERRENO	205	\$447.281	\$91.692.605
VALOR TOTAL			\$91.692.605

SON: NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

Neiva, 16 de abril de 2.019 (Neiva, dieciséis de abril dos mil diecinueve)

Avaluador:


ING. ADRIANA MA. GARCIA O.
Matrícula No. 51837719 del R.A.A.

Revisión:


ALEJANDRA CABRERA GAURNIZO
Abogada – Gestión Inmobiliaria
INVERSIONES CABRERA INCA



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.




INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.


ING. ADRIANA MA. GARCIA O.
RAA 51887719



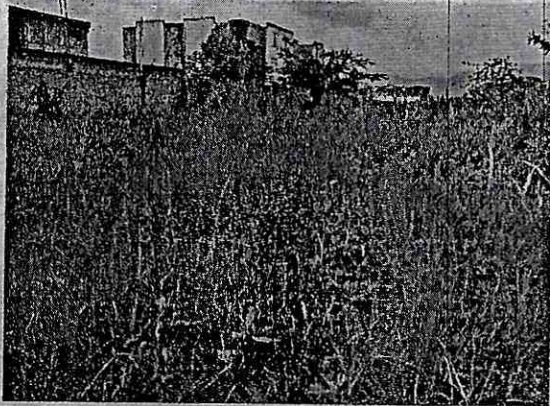
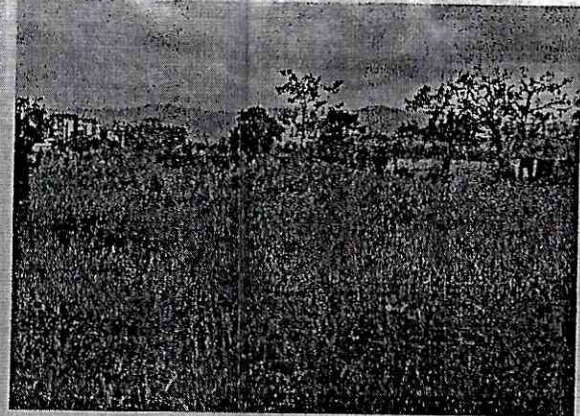
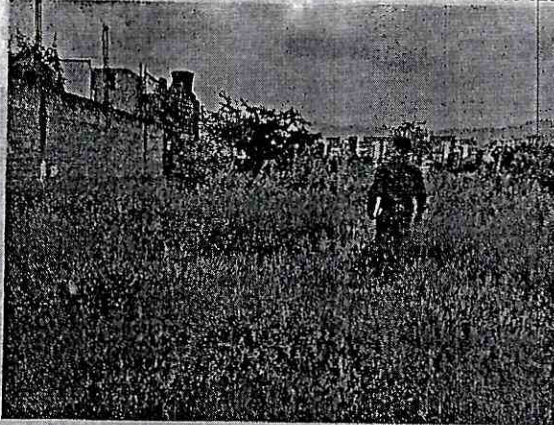
INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

REGISTRO FOTOGRÀFICO



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

REGISTRO FOTOGRAFICO
PITALITO HUILA





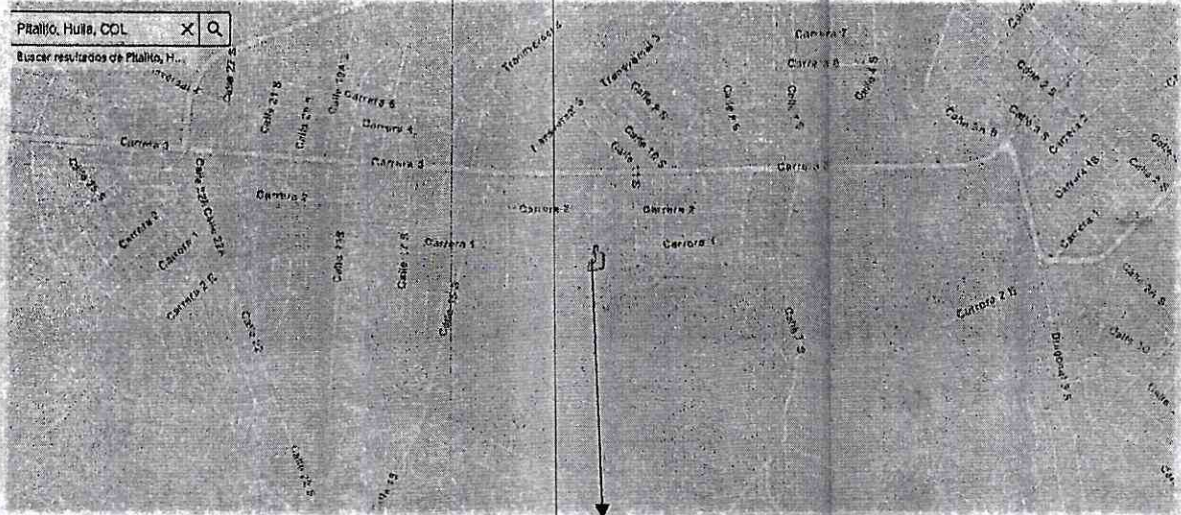
INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

PLANOS



INVERSIONES CABRERA – INCA – S.A.S
AVALÜOS, VENTAS, ARRIENDOS, ASESORÍAS JURÍDICAS
NIT. 901169762-9

PLANOS ANEXOS



INMUEBLE EN ESTUDIO



11.08.2011
14317

SECRETARIA DE ECONOMIA - SAE
SECRETARIA DE ECONOMIA - SAE
SECRETARIA DE ECONOMIA - SAE



SECRETARIA DE ECONOMIA - SAE

