	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168

Señor:

JOHANN ALEXIS AYALA ROZO

Predio denominado: Rural (Según F.M.I.) lote vda rio chiquito (según certificado catastral IGAC)

Vereda: Rio Chiquito

Aguazul – Casanare

Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra del predio CVY-06-128 identificado con folio de matrícula N° 470-112113 la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por virtud del Contrato de Concesión APP No. 010 de 23 de julio de 2015, cuyo objeto es desarrollar y potenciar un eje viario que conecte la capital del Departamento del Meta - Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare - Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial Villavicencio - Yopal

HACE SABER

Que el día 17 de Junio de 2019, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S libró el oficio de oferta formal de compra No. **CVOE-05-20190304001520** para la adquisición de una zona de terreno requerida para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional 01, cuyo contenido se adjunta a continuación:



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904- Teléfono 7457582

www.covioriente.com

CVOE-05-20190718004168



OFERTA DE COMPRA
CVY-06-128

CVOE-05-20190304001520

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma PARCIAL un área de TRESCIENTOS VEINTINUEVE COMA SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (329,65 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre la Abscisa Inicial K 64+351,99(D) - Abscisa Final K 64+451,80(D) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-06-128 de 23/04/2018 elaborada por el área técnica del CONSORCIO VIAL 4G LLANOS, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispuso la adquisición y se formula Oferta parcial de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Rural (Finca) que se ubica en la vereda Río Chiquito Municipio de Aguazul, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral N° 85010000000000000000000000000000 se dirige a JOHANN ALEXIS AYALA RIZZO, identificado con cédula de ciudadanía número 79.805.013, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-112113, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal-Casanare.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.860.800,00) conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-06-128 de fecha 14 de enero de 2019 elaborado por Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz LONPRAVIAL, aprobado por el Consorcio Interventores 4G, mediante oficio 4G2IVY0215-2149-19 de fecha 27 de marzo de 2019, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENOS				
FUNDO FISIOGRAFICA 1	m2	329,65	\$3.998,950	\$3.998,950
TOTAL TERRENOS				\$3.998,950
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Cajón Cemento	m	2,00	\$1.100,000	\$2.200,000
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$2.200,000
CALTRIVOS Y ESPERECES				
Cemento	un	1	\$700,000	\$700,000
Cable Inalá	un	4	\$181,000	\$724,000
Tubo	un	7	\$70,000	\$490,000
Varilla	un	14	\$70,000	\$980,000
Quedamay	un	8	\$181,000	\$1.448,000
Groutillo	un	4	\$111,000	\$444,000
Cableado	un	6	\$70,000	\$420,000
Cable	un	4	\$70,000	\$280,000
Vegetación diversa	m2	329,65	\$200	\$65,930
TOTAL CALTRIVOS Y ESPERECES				\$6.447,930
TOTAL AVAVALUO				\$5.860.800

CVOE-05-20190718004168




Concesionaria Vial del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1 Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582
www.covioriente.com

V.A
24-01-19

CVO-RE-PRE-015



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



OFERTA DE COMPRA
CVY-06-128

CVOE-05-20190304001520

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de COWORIENTE S.A.S., cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexo fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-06-128 de fecha 14 de enero de 2015, elaborado por Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Rural LONPRAVIAL, aprobado por el Consorcio Interventores 4G, mediante oficio 4G2IVY0215-3149-19 de fecha 27 de marzo de 2018, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1682 de 2013.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.


En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución N° 898 y No. 1044 de 2014, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran comparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondada por Coworientes S.A.S, identificado con el NIT. 900.862.215-1, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión N° 010 de fecha 23 de julio de 2018.



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582
www.coworientes.com



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



OFERTA DE COMPRA
CVY-06-128

CVOE-05-20190304001520

Que sobre el predio objeto de adquisición parcial existe gravámenes y limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 470-112113 del Circulo de Topal:

- Anotación 02, Servidumbre de Energía Eléctrica (Que no se encuentra en el área requerida)
- Anotación 02, Servidumbre de Oleoducto y Tránsito (Que no se encuentra en el área requerida)

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 usted cuenta con un término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán proviendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituirá para fines tributarios renta imponible ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1988.

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inasentado o a los herederos determinados o indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Así mismo, el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a proferer resolución de expropiación en cualquier momento, siempre se haya profirido oferta de compra u en el evento de la negociación concurren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.




Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1 Avenida Calle 76 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582
www.covioriente.com

V.4
24-01-19

CVO-RE-PRE-015



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



OFERTA DE COMPRA
CVY-06-128

CVOE-05-20190304001520

- En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1032 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1582 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedara inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial del CONSORCIO VIAL DE LLANOS quien es la delegada de CVOORIENTE S.A.S para la gestión predial, ubicada en la dirección Carrera 13 A No. 2 - 25, barrio Guadalupe del Municipio de Monterrey, o contactar a nuestra Profesional Jurídica Predial, Diana Lozano, al celular 3185312427, o al correo electrónico diana.lozano@cvooriente.co

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,


ÓSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA
 Representante Legal
 Concesionaria Vial del Oriente S.A.S




Concesionaria Vial del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1 Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582
www.cvooriente.com

VA
24-01-19

CVO-RE-PRE-015



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Rural

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CVY-06-128

CLASE DE INMUEBLE: RURAL
DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO
VEREDA: RIO CHIQUITO
MUNICIPIO: AGUAZUL
DEPARTAMENTO: CASANARE
SOLICITANTE: CONSORCIO VIAL 4G LLANOS


El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 4GL-061-2017 del día 25 del mes de Enero de 2017. Celebrado entre CONSORCIO VIAL 4G LLANOS y LONPRAVIAL.

BOGOTA D.C., 14 DE ENERO DE 2019

Calle 50B N° 25 - 21 Of. 2026 Centro Comercial Galerías, Tel. 2113657, Celular 3134215009/313419496
e-mail: lonpraval@gmail.com Bogotá D.C.



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904- Teléfono 7457582
www.covioriente.com

	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



LONPRAVIAL
 CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA
 DE APP No. 0010 DE 2015
Lanza Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
 Infraestructura y Pecuaria

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL	3
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
5. REGLAMENTACION URBANISTICA	7
6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.....	10
7. MÉTODO DE AVALÚO	12
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	13
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	14
10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.....	14
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN	15
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	16
13. CONSIDERACIONES GENERALES	17
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	21

Calle 508 N. 25 - 01 Of 2025 Centro Comercial Galerías. Tel 2113657 Celular 3134213509020419436
 e-mail lonpravial@gmail.com Bogotá D.C.



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

Lohna Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Rural


1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:**
El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 4GL-061-2017 del día 25 del mes de Enero de 2017. Celebrado entre CONSORCIO VIAL 4G LLANOS y LONPRAVIAL.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:**
Lote rural.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:**
Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO NORMATIVO:**
En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resoluciones 898 y 1044 de 2014.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:**
Casanare.
- 1.6. **MUNICIPIO:**
Aguazul.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:**
Rio Chiquito.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**
Lote de terreno.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**
Abscisa inicial 64+351,90 D Km y abscisa final 64+451,80 D Km.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**
Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA**
Áreas de Conservación y áreas de uso agroforestal, según esquema de ordenamiento territorial (EOT), mediante acuerdo 006 de marzo 1 de 2011.

3
Calle 535 14-25-01 Of 2026 Centro Comercial Galerias. Tel 3138572 Celular 31342135002/203414496
e-mail lonpraval@gmail.com Bogotá D.C.



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904- Teléfono 7457582
www.covioriente.com

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168


CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2013
Unión Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Puntos Fijos

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula Catastral	85010000000080503000
------------------	----------------------

Fuente: Ficha predial CVY-06-128.

Número Predial	85-010-00-00-00-0008-0503-0-00-00000
Area de terreno	6 Ha m² 0.0 m²
Area de construcción	0.0m²
Avalúo Catastral Año 2018	\$22.985.000

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	AREA DE TERRENO
2018	26	20	6 Ha 0.0m²

Fuente: Consulta catastral IGAC-Geoportal.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:

30 de julio de 2018. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALUO:

14 de enero de 2019.


2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a. Certificado de tradición y libertad de 08/11/2018.
- b. Certificado de uso del suelo de 08/02/2018
- c. Estudio de títulos de fecha 14/01/2019.
- d. Ficha Predial del predio CVY-06-128 de 23/04/2018.
- e. Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguazul-Casanare.

Calle 535 N° 26 - 21 01 2226 Centro Comercial Galeras. Tel 2133857 Celular 3134213500/3203418496
 e-mail: lonpraval@lonpraval.com Bogotá D.C.



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finco Rural

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO:

JOHANN ALEXIS AYALA ROZO

Fuente: Ficha predial CVY-06-128 y Estudio de títulos

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública N° 3089 del 09 de diciembre de 2013. Protocolizada en la Notaría Única de Aguazul. Modo de adquisición: Adjudicación en compraventa.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

470-112113 Oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

ANOTACION	DESCRIPCIÓN	DE	A
02 (FMI 470-112113)	Servidumbre de Energía Eléctrica Escritura pública No. 717 del 01 de septiembre de 2004 Notaria de Yopal	BERTHA CARDENAS DE HERNANDEZ	DEPARTAMENTO DE CASANARE
01 (FMI 470-112113)	Servidumbre de oleoducto y tránsito Escritura Publica No. 550 del 26/06/1986 Notaria de Yopal	JOSE ANTONIO HERNANDEZ	EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS-ECOPETROL

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

Fuente: Estudio de títulos de fecha 08/11/2018.


4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio objeto de estudio se ubica en el costado suroccidental del perímetro urbano del municipio de Aguazul, Vereda Río Chiquito, sector delimitado de la siguiente manera:

Calle 508 N° 25 - 21 Cl 2226 Centro Comercial Galerías Tel: 2113557 Celular: 3134213500/2203416496
e-Mail: lonpravial@spncc.com Bogotá D.C.



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168

IONPRAVIAL CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2013
 Oficina Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Puntos Nudos


Norte: Con la vereda Atalayas.
 Oriente: Con las veredas Palo Solo.
 Sur: Con las veredas La Victoria y Turua.
 Occidente: Con las veredas Primavera y Alto Lindo¹



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**
 El sector donde se localiza el predio objeto del presente estudio se caracteriza por ser una zona de desarrollo de actividades agropecuarias, donde se desarrollan viviendas campesinas dedicadas a los cultivos de pancoger y ganadería.²
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:**
 La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana con pendientes entre 0-7%
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS**
- ALTURA: 290 m.s.n.m.
 TEMPERATURA: 26.5 °C en promedio
 PRECIPITACIÓN: 3008 mm al año
 PISO TÉRMICO: Templado.
 FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: lluvias prolongadas.
 DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Abril – Noviembre.
 NÚMERO DE COSECHAS ANUALES: Dos.
 ZONAS DE VIDA: Bosque muy húmedo tropical bajo (bmh –MB), según las tablas de zonas de vida de Holdridge 1977.

¹ Consulta Mapa División Política municipal de Aguazul

² Visita sector.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



Fuente: <https://es.climate-data.org/location/31685/>
4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

El area requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica IVs, y las siguientes características³

TIPO DE SUELOS	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS RELIEVE	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
VPB1	Coluvial fino	Canc Dystrapregit, Vertic Tropaquepts, Aenc Tropaquepts	Relieve plano a ondulado con presencia de surales y erosión ligera a moderada sectorizados.	Bien drenados, muy fuertemente ácidos y fertilidad Baja.	Ligera a moderada

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:
 El sector se encuentra dentro del perímetro de servicios públicos básicos, cuenta con acceso a redes (Acueducto veredal y energía eléctrica).

4.7. SERVICIOS COMUNALES:
 Por la cercanía del predio a la zona urbana del municipio de Aguazul, cuenta con todos los servicios de salud, educación, recreación, aseo y servicios públicos.

4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:
 La principal vía es la denominada Marginal de la Selva, pasa por los municipios de Aguazul, Tauramena, Monterrey Villanueva y conduce hacia el departamento del Meta, vía pavimentada de una sola calzada en buen estado de conservación. El servicio de transporte es permanente y abundante las 24 horas.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA


De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguazul Casanare, aprobado mediante Acuerdo 006 de 1 de marzo de 2011 y acorde con certificado de uso del suelo, expedido por secretaria de planeación del municipio de Aguazul, firmado por Jorge Alfonso Bernal Niño, el 8 de febrero de 2018, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en:

ÁREAS DE USO AGROFORESTAL

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agroteología, Estudio General de suelos del Departamento del Meta. Clasificación de las tierras por su aptitud de uso, Bogotá, D.C. 1994.

Calle 538 N° 25 + 21 Cl 2205 Centro Comercial Galerias. Tel 7113857 Celular 3134213500/3203416496
 e-mail: lonpravial@gmail.com. D99603 D.C



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168


CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2013

Asociación Nacional de Profesionales Avaladores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Rural

Usos principales: Silvopastoril: Establecimiento de silvo pastoriles, arboles dispersos o en rodales en las praderas, ya sea por siembras directas o selección de especímenes, banco de forrajes en rodales, carcas vivas o franjas. Agrosilvopastoril: Establecimiento de sistemas agro silvo pastoriles, establecer como mínimo 15% del predio, para uso forestal productor-protector.

Usos compatibles: Sistemas forestales de especies natvas y exóticas, turismo rural, agro ecoturismo, etnoturismo, infraestructura de uso principal, actividades de investigación y educación, ganadera bovina, caprina, ovina y avícolas, en cumplimiento con la normatividad ambiental.

Usos Condicionados: Actividades mineras en cumplimiento con la respectiva normatividad ambiental, parcelaciones para construcción de vivienda campestre, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

Usos prohibidos: Monocultivos y eliminación de la cobertura vegetal natural de las rondas de los cuerpos de agua, nacimientos, aljibes, morichales, esteros, caza, pesca extractiva, vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua y suelo, uso de agroquímicos con metales pesados en sus componentes y en general usos que causen deterioro al patrimonio ambiental, cultural e histórico del municipio.

ÁREAS DE USO DE CONSERVACIÓN

Uso principal: Conservación, protección del recurso hídrico y la biodiversidad (flora, fauna microorganismo), restauración ecológica, mantenimiento sin excepción de la vegetación nativa, actividades de aislamientos y delimitación, tener en cuenta la normatividad, especial para cada una de las reservas forestales declaradas.

Uso complementario: Actividad de investigación científica y restauración pasiva, recreativa, contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación científica y educativa controlada, acciones de restauración de suelos, revegetación con plantas nativas.

Uso Condicionado: Recreación y turismo de aventura, (cuerpos de agua) ecoturismo sostenible, guarda bosques, infraestructura de actividades de uso compatible, bocatomas, para captación de agua, pesca artesanal con respectivo cumplimiento de la norma, actividades de educación.

Uso prohibido: Establecimiento de infraestructura en general, vivienda loteo, cualquier tipo de industria, uso de agroquímicos, tala, quema, o cualquier forma de eliminación de la cobertura vegetal natural, uso agropecuario, forestal, extracción de madera, leña o algún tipo de producto o subproducto de la biodiversidad (látex, leña, semillas, frutos, fauna, entre otros) vertimiento de residuos sólidos y líquidos

Galvis 438 PE DS - 21-01-2020 Centro General Galenat, Tel 21-13657 Celular 3134713500/3203419496 e-mail: lonprauial@lonprauial.com Bogotá D.C.



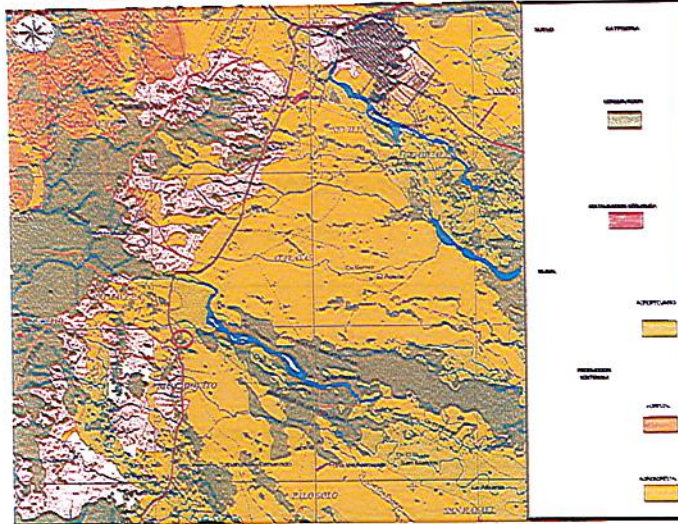
CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015

Línea Nacional de Profesionales Avaladores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz

a los cuerpos de agua o suelo, siembra y cultivos de plantaciones forestales, exóticas y en general, usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental, cultural e histórico del municipio.




EDIFICABILIDAD, ÍNDICES O DENSIDAD POR HECTÁREA.

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo del terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de dos (2) hectárea, la densidad máxima permitida es de una (1) unidad por hectárea y su ocupación máxima será del 30% del área total del predio.

Calle 53B N. 25 - 21 Of 2006 Centro Comercial Galerías - Tel 2113357 Celular 3134213500/0200416406
e-mail lonpravial@trimar.com Bogotá D.C.

9



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168


CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015
Unión Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyección Vial
 Edificio Ruta 1, Torca Italia

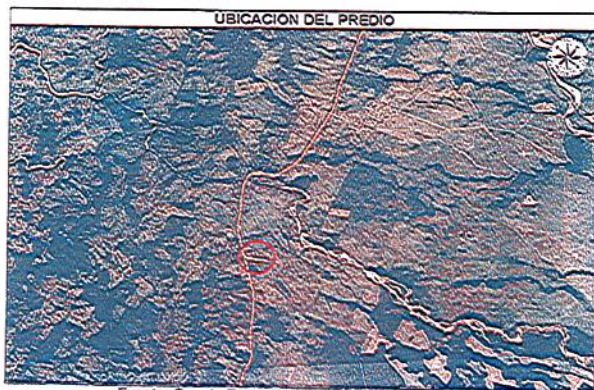
El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

Fuente: EOT Aguazul-Casanare

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE


6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado en la vereda Rio chiquito, el cual se encuentra al suroccidente del perímetro urbano del Municipio de Aguazul Casanare.



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de enero de 2019.



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015

Compañía Nacional de Profesionales Avaliadores en Proyectos viales, Infraestructura y Finca Rural

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	60.000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	59.670,35 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	329,65 m ²

Fuente: Ficha predial CVY-06-128.

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

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,99 m	Del punto 14 a 15, con predio via
SUR	3,83 m	Del punto 26 a 1, con predio lote No 4
ORIENTE	100,17 m	Del punto 15 al 26, con área sobrante predio lote de terreno
OCCIDENTE	100,02 m	Del punto 1 al 14, con via marginal de la selva ruta 6512

Fuente: Ficha predial CVY-06-128.

6.4. **VIAS DE ACCESO AL PREDIO:**
El predio objeto de avalúo se encuentra con acceso directo a la via Marginal de la Selva, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 329,65 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con topografía plana, el uso actual corresponde a agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a zona rural de conservación y agroforestal.

6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:**


La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha predial CVY-06-128.

Calle 538 N. 25 - 21. 01.2225 Centro Comercial Galerías. Tel 011 2657. Celular 3134213500/023416496
e-mail lonpravial@gmail.com Bogotá D.C.

11



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168


LONPRAVIAL
 Línea Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Water Infrastructure y Public Works
 CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015

6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
Ce: cerca	Ce: Cerca en postes de madera con altura promedio de 1,45 m separados cada 1,70 m y 4 hilos de alambre de púas	2,99	M2	5	Bueno

Fuente: Ficha predial CVY-06-128.

6.8. CULTIVOS ESPECIES:

La franja objeto de adquisición predial presenta el siguiente cuadro de especies.

VARIEDAD	CANTIDAD	UNIDAD
Corozo	1	un
Cafío Pistol	4	un
Tuno	7	un
Yarumo	14	un
Gualanday	6	un
Saladillo	4	un
Caucho	6	un
Caruto	4	un
Vegetación arbustiva	329,65	M2

Fuente: Ficha predial CVY-06-128.


7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015

Compañía Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos, Viales, Infraestructura y Finca Rural

Nota: Las áreas citadas en el cuadro de ofertas corresponden a la información que suministró el ofertante.

8.2. DEPURACION DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Aguazul Yopal. En el reconocimiento del sector se encontraron tres (3) ofertas de predios que al ubicarlas cartográficamente presentan uso y norma comparables con el predio objeto de avalúo.

No.	VALOR PREGO	% REPOSICION	VALOR DEPURADO	VALORES		CONTRIBUCION		VALOR TOTAL CONVENIENCIO
				VALOR UNITARIO	VALOR	AREA EN M ²	VMP	
1	1.2.040.000.000	10%	1.2.000.000.000	70.0000	1.21.576.847.37	2568	1.400.000	1.198.200.000
2	1.280.000.000	5%	1.255.000.000	6.0000	1.26.160.886.67	2450	1.400.000	1.06.000.000
3	1.240.000.000	0%	1.240.000.000	10.0000	1.24.000.000.00	53.0	1.400.000	1.22.900.000

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:
De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se puede adoptar valores, por lo cual no es necesario realizar la investigación directa.

10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS

No.	VALOR PREGO	% REPOSICION	VALOR DEPURADO	VALORES		CONTRIBUCION		VALOR TOTAL CONVENIENCIO
				VALOR UNITARIO	VALOR	AREA EN M ²	VMP	
1	1.2.040.000.000	10%	1.2.000.000.000	70.0000	1.21.576.847.37	2568	1.400.000	1.198.200.000
2	1.280.000.000	5%	1.255.000.000	6.0000	1.26.160.886.67	2450	1.400.000	1.06.000.000
3	1.240.000.000	0%	1.240.000.000	10.0000	1.24.000.000.00	53.0	1.400.000	1.22.900.000
				PROCESO	1.200.000.000			
				DEPURACION	1.200.000.000			
				VALOR UNITARIO	1.200.000.000			
				VALOR	1.200.000.000			
				AREA EN M ²	1.200.000.000			
				CONTRIBUCION	1.200.000.000			
				VALOR TOTAL CONVENIENCIO	1.200.000.000			
				PROYECTO	1.200.000.000			



CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015

Comisión Nacional de Peritos Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Fija

10.2. ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Determinación del valor de terreno:

Para la adopción del valor de terreno se tienen los siguientes datos:

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$28.166.666,67 a \$31.578.947,37 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor del terreno más probable para el predio objeto de estudio, se toma como referencia su ubicación, normatividad y el área, tomando como referencia el valor de terreno cercano al promedio estadístico (\$ 30.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con frente sobre la vía.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 186 de fecha marzo 2018- mayo 2018.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI


La determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado, como se presenta en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cercos	5	15	33,33%	2,5	20,49%	\$ 11.500	\$ 2.300	\$ 9.200	\$ 6.000

Calle 53B N. 26- 31 Of 2026 Centro Comercial Galerías. Tel 2113657 Celular 3134213500/3203416496
e-mail lonpravial@gmail.com Bogotá C.C.

15



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168


LONPRAVIAL

Luzmila Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Finca

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES


DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Corozo	Un	1	\$ 79.000
Caño fistel	Un	4	\$ 181.000
Tuno	Un	7	\$ 79.000
Yarumo	Un	14	\$ 79.000
Gulanday	Un	6	\$ 181.000
Saladillo	Un	4	\$ 111.000
Caucho	Un	6	\$ 79.000
Caruto	Un	4	\$ 79.000
Vegetación arbustiva	m2	329,65	\$ 200

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

<http://sanoyecologico.es/bosques-y-cultivos-forestales/>
 Alternativas Forrajeras para los Llanos Orientales de Colombia, Oscar Pardo Barbosa, Otoniel Pérez López.
 ESTABLECIMIENTO, MANEJO Y UTILIZACIÓN DE RECURSOS FORRAJEROS EN SISTEMAS GANADEROS DE SUELOS ÁCIDOS. CORPOICA. Villavicencio, Meta.
 Semillas y Semillas SAS Tel: 2642522.
www.Semillano.com
 El Semillero.com
 Pastos y Leguminosas s.a., Katerine Auxiliar de Ventas, Tel: 6237559
 Agropecuaria la Parcela, Osmar Ramirez, Tel: 6870099-6870044
 Agropunto La Finca, Miguel Casallas, Tel: 6702998 - 3125848173
 Agropunto Asociados, Alexis Mora Barney Tel: 3103434167
 Cercagro del Llano SAS, Tel: 6688998 - 3123711406
 Cercas y Corrales del Campo, Tel: 63241137 - 3108784879
 Maderas Aragón SAS, Tel: 3115226354
 Maderas El Vergel, Tel: 6690909 - 6692882/83
 Venta de Maderas, Yaneth Alvarado, Tel: 7623749 - 3103499325
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2015 Por Dane www.dane.gov.co
www.agronet.gov.co
<http://www.industriademaderas.com/productos/>
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:
 Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Informacion Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf
 Anuario Estadístico Agropecuario del Meta y Casanare, Año 2015.

Calle 538 # 25 - 21 Of 2029 Centro Comercial Galeotas, Tel: 2113357 Celular 3134213500/3203478499
 e-mail: lonpraval@lonpraval.com - Bogotá D.C.



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

Junta Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Rural


13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por CONSORCIO VIAL 4G LLANOS al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido en la ley 1882 de 2018, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

Calle 538 N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 271 3567. Celular 3134213500/2203418496
e-mail lonpravial@gmail.com Bogotá D.C.

17



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

Lonja Nacional de Profesionales Avaladores en Proyectos Viales
Infraestructura y Fianza Ruiz

- Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- Según el informe técnico y el estudio de títulos entregados por la concesión se puede establecer que las servidumbres se encuentran en el costado oriente del predio objeto de estudio y no se intercepta con el área requerida para la ejecución de Corredor vial Villavicencio-Yopal
- El daño emergente relacionado por notariado y registro será asumido por el concesionario covorient.

Calle 936 N° 25 - 21 OF 2229 Centro Comercial Galerias, Tel 01 13667 Central 0154213500/3203418496
Email: lonpravial@gmail.com Bogotá D.C.

18



CVOE-05-20190718004168



Compañía Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Física Rural

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	329,95	\$3.000	\$ 988.950
TOTAL TERRENO				\$ 988.950
CONSTRUCCIONES AVANZADAS				
Café Cereza	m	2,99	\$4.000	\$ 12.320
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 12.320
CULTIVOS Y ESPECIES				
cañamo	Un	1	\$79.000	\$ 79.000
caño frías	Un	4	\$181.000	\$ 724.000
Tuna	Un	7	\$79.000	\$ 553.000
Yacinto	Un	14	\$79.000	\$ 1.106.000
Galambay	Un	6	\$181.000	\$ 1.086.000
Saladillo	Un	4	\$111.000	\$ 444.000
Casabe	Un	6	\$79.000	\$ 474.000
Casabe	Un	4	\$79.000	\$ 316.000
Vegetación arbustiva	m2	329,95	\$200	\$ 65.990
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 4.847.990
TOTAL AVALUO				\$ 5.868.800


TOTAL AVALÚO: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.860.800,00).

Bogotá, D.C., 14 de enero de 2019.

Cordialmente,

JULIO CESAR DIAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 79698504

Ing. MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79710046

	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168



CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2013

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÜOS

No. CVY-06-128

El día 14 DE ENERO DE 2019, en la oficina de la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores definidos en los avales comerciales puntuales de los predios requeridos para el PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO YOPAL, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

AGENDA

1. Verificación de quórum.
2. Presentación del informe técnico de avalúo.
3. Tasseación de los requerimientos contenidos en la ficha predial
4. Confirmación del valor.

DESARROLLO

1. Se verificó el quórum y se encuentran presentes. El punto designado, JULIO CESAR DIAZ, El Director Ejecutivo del Proyecto por parte de LONPRAVIAL, MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS y El Representante Legal de LONPRAVIAL, SUPLENTE, HECTOR ANGEL POLANCO NARVAEZ.

2. Se verificó que la información contenida en el avalúo comercial concorde con la consignada en la Ficha predial CVY-06-128, suministrada por CONSORCIO VIAL 4G LLANOS, además que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como los parámetros de esta Lonja y el protocolo para la elaboración de avales de la Agencia Nacional de Infraestructura.

3. Se sustentan y se validan los valores por parte de cada profesional teniendo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las áreas a intervenir previstas en la ficha predial CVY-06-128. El método empleado es el indicado para determinar el avalúo solicitado, de acuerdo con la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaría de Planeación del municipio de Aguazul y lo investigado en el Esquema de Ordenamiento Territorial. El valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.

Después de los valores de terreno, mejoras y espacios requeridos, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO | LOTE DE TERRENO

CONFIRMACIÓN

El valor total aprobado por este comité es de \$ 5.800.000,00

VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE

JULIO CESAR DIAZ
 AVALUADOR PROFESIONAL
 AVAL - 70696504


Ing. MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
 DIRECTOR DEL PROYECTO
 AVAL - 75710046

Hector Polanco Narvaez

HECTOR ANGEL POLANCO NARVAEZ
 Representante Legal (S)

Calle 505 # 11 - 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías, Tel 01 13267 Celular 3134213500/3703416456
 e-mail: lonjavial@gmail.com Bogotá D.C.



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-06-128	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

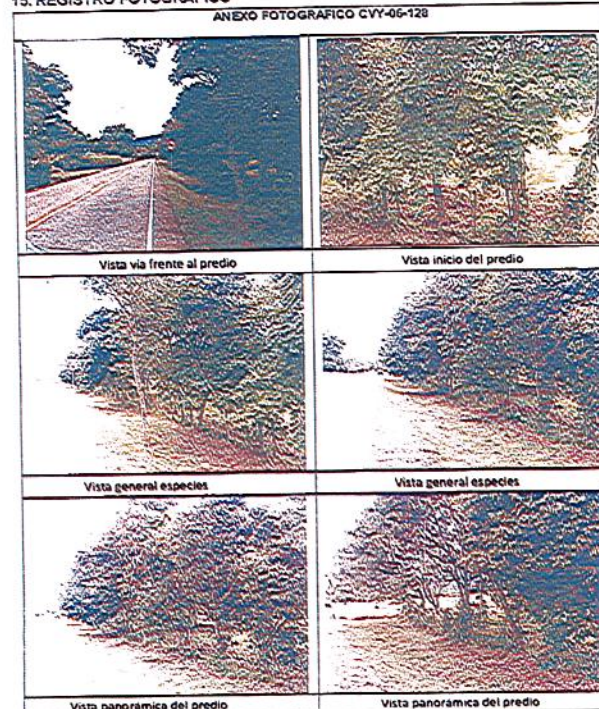
CVOE-05-20190718004168


LONPRAVIAL

CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA
 DE APP No. 0010 DE 2015


Junta Nacional de Profesionales Avalaadores en Proyectos Viales,
 Infraestructura y Puntos Rápidos

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO




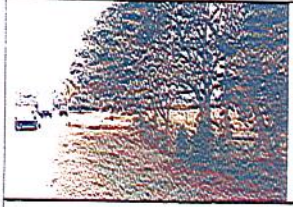
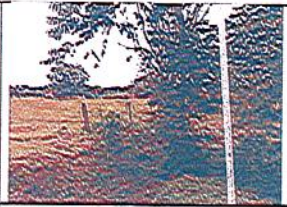

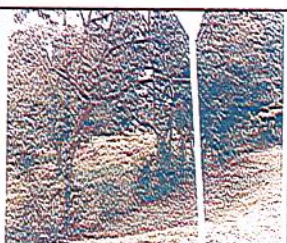
Calle 505 N° 25 + 21 Of 2229 Centro Comercial Galerías, Tel 3113527, Celular 3134213500/3203415496
 e-mail lonpraval@gmail.com Bogotá D.C.




	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168


CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015
Asociación Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales
 Infraestructura y Fideicomiso

	
Vista general especies	Vista detallada especies
	
Vista detallada cercas	Vista fin del predio




	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN RETTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Carretera	5	15	33,33%	B	20,00%	9.115,00	4.220,70	49.229,70	45.000,00



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168

AVISO CALCULO DE VALOR ZONAS ARBUSTIVAS		
TIPO	DISTANCIA ENTRE ESPECIES	ESPECIES POR HA
Vegetación arbustiva	La distancia entre arbustos se toma el doble del ancho promedio del tronco (0,05 m) más la separación en cada sentido entre las especies (3,20 m para cada lado) igual a 6,45 m en total	240
VALOR PROMEDIO ESPECIES (Um)	VALOR VEGETACIÓN ARBUSTIVA (Hm)	VALOR ADOPTADO (m2)
5	12.000 / 5	2.400.000 / 5
5	2.400.000 / 5	200

CALCULO DE CANTIDAD DE ARBOLES POR HECTAREA

Se define un área de una hectárea para calcular la cantidad de árboles, y considerando la pendiente del terreno, se puede emplear alguna de las siguientes fórmulas:

- * Cuadrangular: Se emplea en terrenos planos
- * Triangular: Se emplea en terrenos con pendientes
- * Curvas de nivel: Se emplea en terrenos con pendientes fuertes para reducir la erosión

Como las especies arbustivas crecen en forma irregular se empleará el método a triángulo, el cual representa mejor este tipo de vegetación.



FORMULAS PARA EL CALCULO DEL NUMERO DE ARBOLES	
SISTEMA DE PLANTACION	FORMULA
Triangular o cuadrangular	$N = \frac{A}{(D \times T)}$
Triángulo	$N = \frac{A}{(D \times T) \times 0,866}$
Curvas	$N = \frac{A}{(D \times T) \times 0,8}$

Dados: N = número de árboles requeridos, A = área a emplear (m2), A.D. = distancia entre árboles (m), T = ancho (m), 0,866 = constante (valor de 90 grados), 0,8 = fórmula a utilizar (m2)

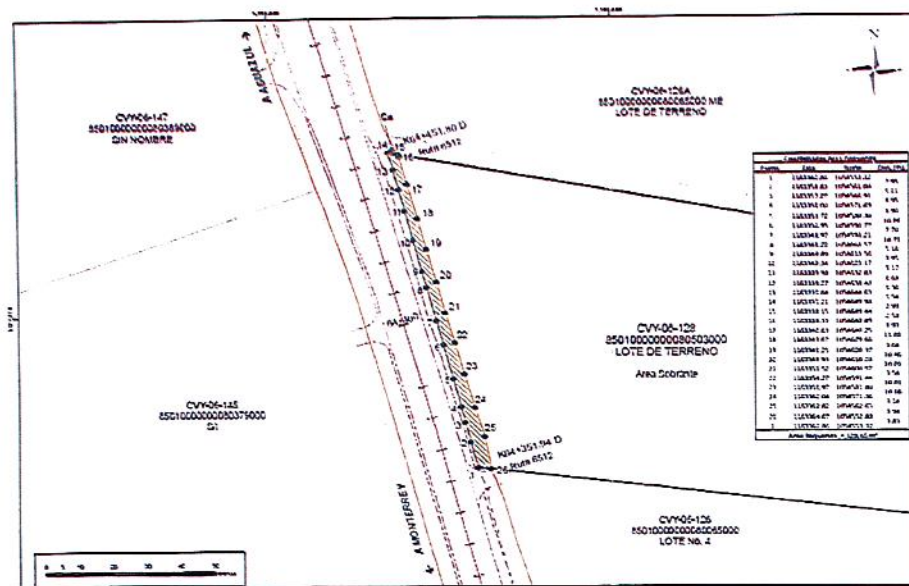
Fuente: Guía Básica de la plantación forestal.


CALCULO DE VALOR ESPECIES

Para calcular el valor en esta zona se toma el promedio de especies arbustivas, las cuales son especies del anexo para liquidación en estado preceño, obteniendo un valor promedio de \$ 12.000 especie arbustiva.



CVOE-05-20190718004168



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-06-128	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

CVOE-05-20190718004168

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso.

Considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinatario de la oferta y la dirección del predio, se enviará el presente aviso a dicha dirección, y en todo caso se publicará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial del CONSORCIO 4G LLANOS ubicada Vereda Vanguardia, Lote 3ª la Rosita y en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.com.

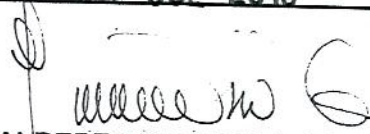
La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE

VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB

EL 24 JUL 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 30 JUL 2019 A LAS 5.30 P.M.


LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE
Representante Legal (S)
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró: D.R.D. - Abogada Predial.
 Revisó: M.M.R Abogado Predial
 Aprobó: K.J.D Director Predial.
 Vo. Bo: M.A.C, Abogada Gestión Contractual CVOC. Archivo



