

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-02-091B	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20190806004584

Señora:
MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO
 Predio: Lote No. 2
 Vereda: Santa Cecilia
 Paratebueno – Cundinamarca

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015. PROYECTO DEL CORREDOR VILLAVICENCIO – YOPAL.

Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra CVOE-02-20190712004061, del predio identificado con folio de matrícula N° 160-51714.

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 de este, 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 15 de julio de 2019, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** –, a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S** libró el oficio de oferta formal de compra No. CVOE-02-20190712004061 para la adquisición de una zona de terreno requerida para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional 02, cuyo contenido se adjunta a continuación:





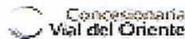
NOTIFICACIÓN POR AVISO
CVY-02-091B

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20190806004584



OFERTA DE COMPRA
CVY-02-091B

15 JUL 2019

CVOE-02-20190712004061

Señora:
MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO
Predio: Lote No. 2
Vereda: Santa Cecilia
Paratebuero – Cundinamarca

Referencia: **CONTRATO DE CONCESION No. 010 DE JULIO DE 2015.**
PROYECTO DEL CORREDOR MILLAVICENCIO-YOPAL

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote No. 2, ubicado en la Vereda Santa Cecilia del Municipio Paratebuero, Departamento de Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria número 160-51714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá (Cundinamarca), CVY-02-091B.

Cordial Saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO**, suscitó con la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVORIENTE SAS**, el Contrato de Concesión bajo el esquema de 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, celebrada bajo el esquema de Asociación Pública Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó el esquema de Asociaciones Públicas Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, el Proyecto de Infraestructura denominado Corredor Vial Villavicencio – Yopal, se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 575 DEL 24 DE MARZO DE 2015, por lo cual, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, a través de LA **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVORIENTE S.A.S.**, requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio – Yopal.

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 **DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO**

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

CVO-RE-PRE-021
V.5
2-04-19



CVOE-02-20190806004584
**OFERTA DE COMPRA
CVY-02-091B**
CVOE-02-20190712004061

CERO CINCO METROS CUADRADOS (2.389,05m²), todo debidamente delimitado y alinderado entre la abscisa inicial Km 49+011,57 (D) y la abscisa final Km 49+270,67 (D) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-02-091B de fecha 05 de febrero de 2019, elaborada por el área técnica del consorcio 4G LLANOS, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote No. 2, Municipio de Paralebueno, Departamento de Cundinamarca, se dirige a MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO, identificada con la C.C. No. 39.785.631, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 160-51714, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (57.862.893,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-02-091B de fecha 04 de marzo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avalúadores y Loteo Colombiana de la Propiedad Raíz, apretado por el Consorcio Interventores 4G-Z, mediante oficio 4G2IVYC215-3377-19 de fecha 28 de mayo de 2019, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 2	Área Requerida	m ²	2.389,05	\$ 3.054,00	\$ 7.320.049,20
Total Terreno					\$ 7.320.049,20
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
L	Cerca (Cel)	ML	18,87	\$ 12.000,00	\$ 226.440,00
Total Anexos					\$ 226.440,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 316.404,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 316.404,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 7.862.893,20
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 7.862.893,00





NOTIFICACIÓN POR AVISO

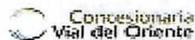
CVY-02-091B

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20190806004584



OFERTA DE COMPRA CVY-02-091B

CVOE-02-20190712004061

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 COVIORIENTE 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 1988 y el artículo 57 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-02-091B de fecha 04 de marzo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avalúos y Lanza Colombiana de la Propiedad Raíz, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normalidad vigente, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVYO215-3377-19 de fecha 28 de mayo de 2019, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adaptan 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° 098, 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 25 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 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, dentro del avalúo comercial corporativo antes mencionado, 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 amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondada por Covioriente 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 2015.

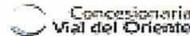
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S. NIT: 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 – Teléfono 7457582
www.covioriente.com

CVO-RE-PRE-021
V2
2-04-19



 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-02-091B	Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20190806004584



**OFERTA DE COMPRA
CVY-02-091B**

CVOE-02-20190712004061

Que sobre el predio objeto de adquisición parcial NO existe gravámenes ni limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 160-51714 del Circulo de Cacheta.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 usted cuenta con un término de **quinco (5) 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 cortados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la Atd, 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 requeridas por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable 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 8ª de 1989.

Por esta parte y conforme a las establecidas 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 inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncia 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 párrafo 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 preferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya profendido oferta de compra si en el devenir 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.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentran reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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

CVO RE PRE 021
V.5
2019-19





NOTIFICACIÓN POR AVISO

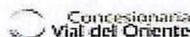
CVY-02-091B

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20190806004584



OFERTA DE COMPRA
CVY-02-091B

CVOE-02-20190712004061

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 1652 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1822 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 lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 5ª de 1989, el presente oficio quedará 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 4G LLANOS** quien es la delegada de **COVIORIENTE S.A.S** para la gestión predial, ubicada en la Vereda Vanguardia sector la Rosta lote 3A de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociopredial Enika Ruiz en el celular número 3163437517, o al correo electrónico enika.ruiz@covioriente.co.

Se anexa para su conocimiento, copias 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,

Firmado por: **LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE**

Representante Legal (S)

Fecha - 2019-07-15 09:50:48

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Dirección: M.C.M. Bogotá Predial
Avenida P.O.D. Drenaje Predial
No. 80- M.A.C. Bogotá Gestión Comercial CVO
C.C. Avales



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

CVO-RE-PRE-021
V.2
2-04-19



 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-02-091B	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20190806004584

Que frente a la mencionada oferta de compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante oficio CVOE-02-20190712004062 remitido por correo certificado INTER-RAPIDISIMO, Guías/facturas de venta N° 700027281087 se envió citación para notificación personal, indicándole las condiciones para realizar la notificación personal sin que hasta la fecha se haya hecho presente para la citada notificación. Que el 02 de agosto del 2019 la empresa de mensajería certificó la entrega del envío el 01/08/2019 al señor LUIS ALEJANDRO MÁRQUEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1065827110.

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.

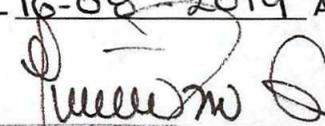
La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE

VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB

EL 12-08-2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 16-08-2019 A LAS 5.30 P.M.


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

Elaboró: M.S.R.M. Abogada Predial.
 Revisó: M.M.R.- Abogado Supervisor
 Aprobó: K.J.D - Directora Predial
 Vo. Bo: M.A.C, Abogada Gestión Contractual CVO

CC. Archivo





Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial CVY-02-091B.

Marzo de
2019

Corredor Vial Villavicencio - Yopal
Predio: Lote No.2
Vereda: Santa Cecilia.
Municipio: Paratebueno.
Departamento: Cundinamarca.



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de Acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades Fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8 Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
 - 10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2 Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS.

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



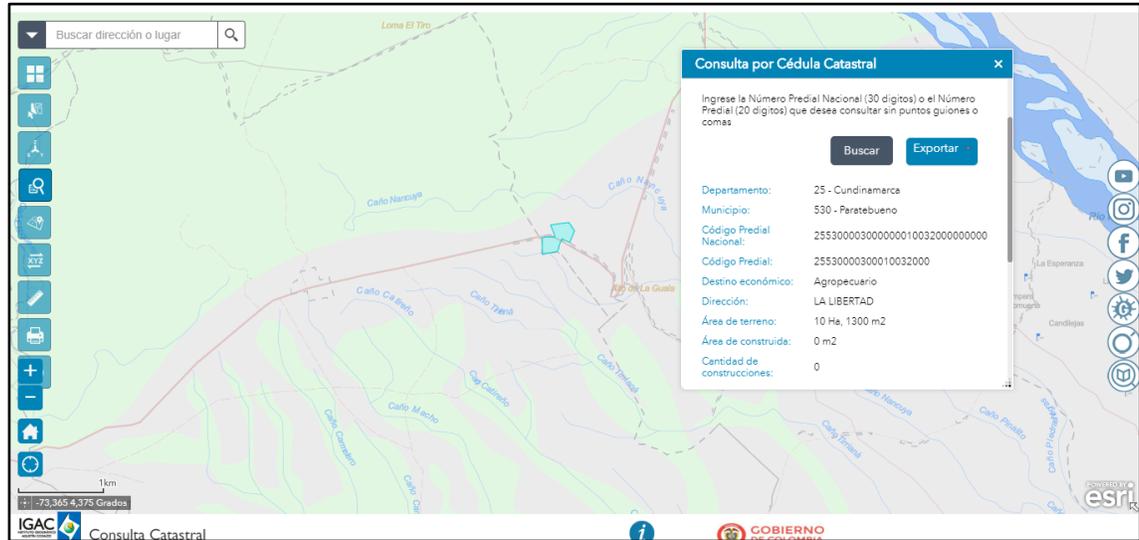
1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Concesionaria Vial del Oriente y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Rural Corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico:** Los avalúos comerciales se realizan en el marco de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 del 2.013, Ley 1742 del 2.014, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 del 2.014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 1044 del 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 316 de 2.015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5. Departamento:** Cundinamarca.
- 1.6. Municipio:** Paratebueno.
- 1.7. Vereda o Corregimiento:** Santa Cecilia.
- 1.8. Dirección del predio:** Lote No.2.
- 1.9. Abscisado de área requerida:**
- | | |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | 49+011,57 Km |
| Abscisa Final: | 49+270,67 Km |
| Margen: | Derecha. |
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Agropecuario.
- 1.11. Uso por norma:** Desarrollo Agropecuario - Ecosistemas Estratégicos (Rondas de las Fuentes Hídricas Del Municipio y Áreas de Especial Interés Ambiental).



1.12. Información Catastral:

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA
Municipio: 530 - PARATEBUENO
Numero Predial: 255300003000000010032000000000 M.E.
Numero Predial Anterior: 25530000300010032000 M.E.
Matrícula: 160-1474
Área de Terreno: 10 Has 1.300 m²
Área Construida: 00.0 m²
Avalúo Catastral: No suministrado



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.019.

1.13. Fecha de la visita al predio: 15 de febrero de 2019.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 04 de marzo de 2019.



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información Tomada de Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.018.

B. Norma de usos del suelo:

- Tomado de acuerdo al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Paratebueno "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 005 del 16 de noviembre de 2.011.

C. Ficha Predial:

- CVY-02-091B

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica CVY-02-091B

E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-091B con fecha 01 de marzo de 2019 firmado por Oscar Javier Gutiérrez Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura.

F. Escritura Pública:

- Escritura Pública No 7805 del 09-11-2018 Notaria 38 de Bogotá

G. Certificado de Libertad y Tradición:

- Número de Matrícula 160-51714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta.

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- Inventario CVY-02-091B

I. Otros:

- No presenta.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Margarita Rosa Socarras Baquero

3.2. Título de adquisición:

- División Material Escritura Publica 7805 del 09-11-2018 Notaria 38 de Bogotá.

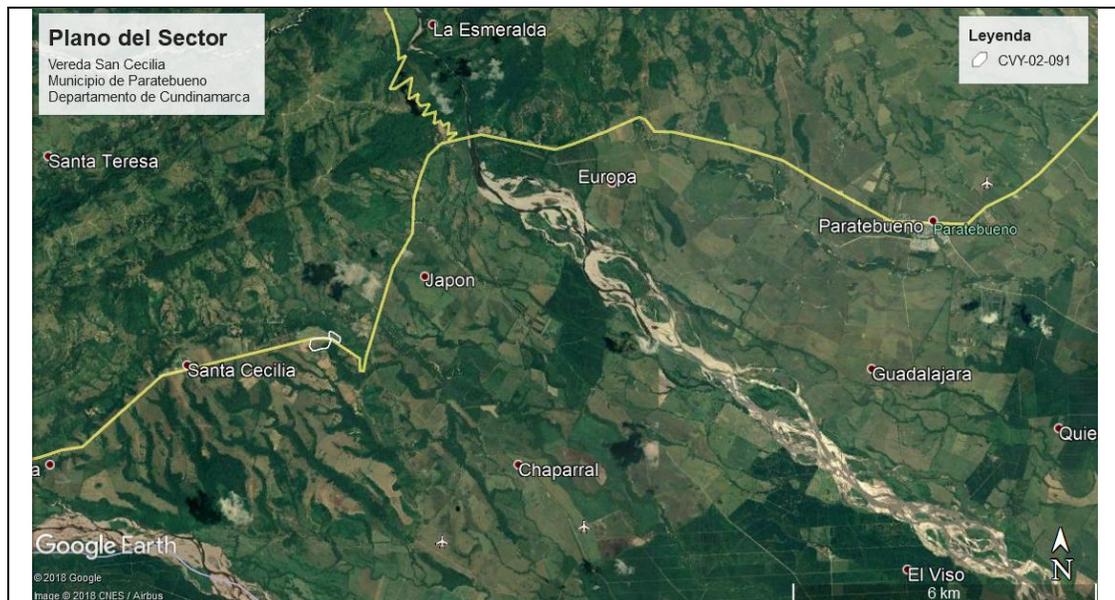
3.3. Matricula inmobiliaria:

- 160-51714 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Gacheta.

3.4. Observaciones jurídicas:

Fuente: Estudio de Títulos CVY-02-091B con fecha 01 de marzo de 2019 firmado por Oscar Javier Gutiérrez Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	Lote No.2	Nombre De Vereda	Santa Cecilia
Municipio	Paratebueno	Departamento	Cundinamarca



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

El municipio de Paratebuena limita por el: Norte los municipios de San Luis de Gaceno - Boyacá, Ubalá - Cundinamarca, Sabana Larga – Casanare. Al sur: con Cumaral - Meta. Al Oriente: Cabuyaro – Meta. Al Occidente: Medina – Cundinamarca y encierra.

Esta regado por los ríos Húmea, Guacavía y río Amarillo, los cuales son de mayor importancia para llevar acabo cada una de las actividades propias de la producción agropecuaria y medio ambiental. También se cuenta con otras fuentes hídricas como el río Cabuyarito, el caño la Naguaya, el caño Palomas, caño el Rayo, caño la Raya, entre otros.

La Vereda Santa Cecilia se ubica al suroccidente del casco urbano del municipio de Paratebuena y al oriente del Municipio de Cumaral (Meta), se caracteriza por ser zona ganadera del sector, colinda con el río Guacavia. El sector donde se ubica el predio se encuentra a aproximadamente 22 kilómetros del casco urbano de Cumaral por la vía que conduce de Villavicencio a Yopal, pasando por el Caserío conocido como Santa Cecilia.

Fuente: http://www.paratebuena-cundinamarca.gov.co/informacion_general.shtml#identificacion y EOT de Paratebuena "Acuerdo N 005 del 16 de Noviembre de 2011". Inspección Ocular.

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Santa Cecilia limita por el norte con el Municipio de Medina, por el sur con el Rio Guacavia y el Municipio de Cumaral (Meta), por el oriente con la Vereda Japón y por el occidente con la Vereda Santa Inés.

Fuente: Mapa político Municipio de Paratebuena e Inspección Ocular.

4.2. Actividad predominante:

La principal actividad económica del municipio es la producción pecuaria, sobresaliendo la ganadería doble propósito, seguida de la Agroindustria, como la Palma Africana y el Arroz. En segundo renglón encontramos, con un gran potencial futurista el cultivo de frutales como piña, cítricos y caucho.

Fuente: <http://www.paratebuena-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular y planos del Municipio de Paratebuena

4.3. Topografía: Presenta una Topografía Plana a ligeramente plana con pendientes entre 0% - 7%.

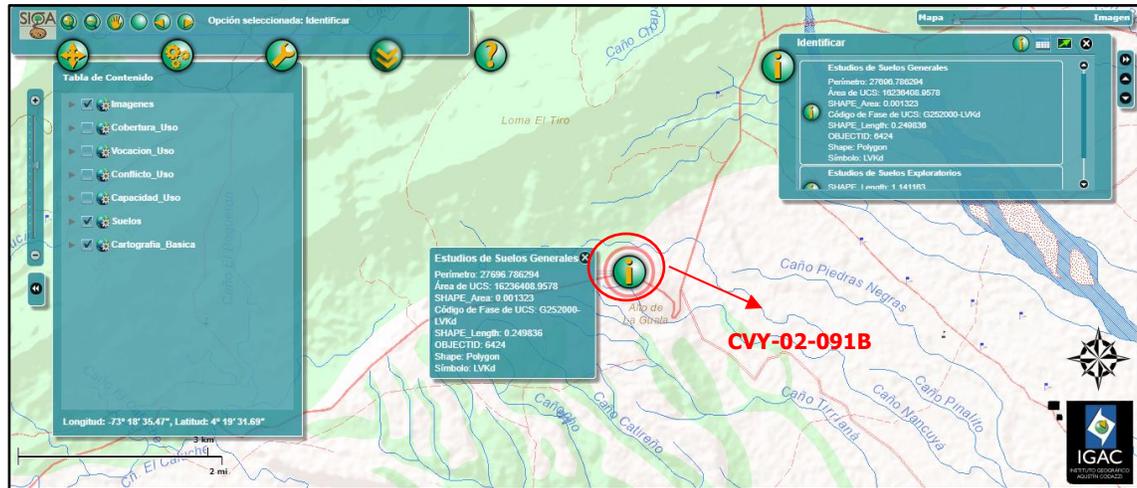
4.4. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	27 °C (Promedio)
Precipitación:	2.500 a 3.000 mm/Anual
Altura sobre el nivel del mar:	256 msnm (Promedio)

Fuente: Fuente: <http://www.paratebuena-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular.



4.5. Condiciones Agrologicas:



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia 2019.

Clase IV: Ocupan áreas de la montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y el 25%, en climas cálido seco y húmedo a frío húmedo y muy húmedo.

Presentan limitaciones moderadas por pendientes fuertemente inclinadas, reacción fuertemente ácida, altos contenidos de aluminio, profundidad efectiva limitada y por drenaje restringido que en ocasiones origina encharcamientos.

Tienen capacidad para un reducido número de cultivos semi-comerciales y de subsistencia y para pastos utilizados en ganadería extensiva.

Subclase IV p-3: Esta agrupación la conforman las tierras de las unidades MVTd, MVCd, MVKd, LVCd, LVKd y PVX1d, situadas en crestones, lomas y glacis coluviales, dentro de los paisajes de montaña, lomerío y piedemonte de clima cálido húmedo.

Los suelos que integran esta unidad son moderadamente profundos, moderadamente ácidos, de texturas moderadamente gruesas a medias, con permeabilidad rápida, fertilidad baja a moderada y media a baja saturación con aluminio.

Los principales limitantes para el uso de estas tierras los constituyen las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes 12-25% y la baja a moderada fertilidad de los suelos.



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

Actualmente estas tierras se dedican a la ganadería extensiva con pastos naturales. La unidad presenta capacidad para cultivos anuales y semi-perennes de subsistencia como caña, frutales y pastos naturales e introducidos para ganadería extensiva de doble propósito.

Estos suelos requieren aplicación de enmiendas (cales), fertilización técnica, pastoreo controlado de ganado, rotación de cultivos y utilización controlada de la mecanización agrícola.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas presentes en el municipio de Paratebuena.

4.7. Servicios comunales: El sector dada su cercanía al casco urbano del municipio de Cumaral, y al Caserío de Santa Cecilia, estos abastecen los servicios comunales de la zona. Cuenta con el hospital de Cumaral, una plaza de mercado que cuenta con una amplia zona de comercio, cuenta con centros religiosos como la iglesia de San Roque; además de una serie de parques Comunales con amplias zonas verdes y el Colegio ubicado en el Caserío Santa Cecilia.

4.8. Vías de acceso y transporte:

Vía Nacional 65
Villavicencio – Yopal

Vía Nacional, pavimentada, de una calzada con 2 carriles y en buen estado de mantenimiento.

El servicio de transporte es bueno, prestado por varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Cumaral y de Paratebuena que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Verificado los planos y acuerdo del Esquema de ordenamiento Territorial (E.O.T.) aprobado mediante acuerdo 032 de 27 de octubre de 2000 y derogado por el acuerdo N° 005 del 16 de noviembre de 2011, modificado por los acuerdos N°007 de 2013, 026 de 2013, 012 de 2014 y 022 de 2016 se complementa la norma del uso del suelo, así:



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

Artículo 11. Del suelo rural

Constituyen esta categoría los terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos, agroforestales, agroindustriales, forestales, de explotación y protección de los recursos naturales y actividades análogas. (Ver Mapa: Clasificación General del territorio).

Se detalla en el Mapa FR1 denominado CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO y tiene un área de 88719,22 has.

Artículo 45. De la norma para los suelos de desarrollo productivo.

La definición de usos para los suelos de desarrollo productivo se muestra en la siguiente tabla y en el mapa de reglamentación de usos del suelo rural.

ÁREAS	ZONAS	USOS			
		Principal	Compatible	condicionado	Prohibido
DESARROLLO AGROPECUARIO	Producción Agrícola	Agropecuario Protección, Conservación,	Agricultura orgánica, cultivos transitorios y permanentes, establecimiento de plantaciones forestales protectoras - productoras, sistemas agroforestales, investigación y restauración ecológica, recreación activa	Agropecuario intensivo, agroindustria, industria, centros vacacionales, vías, minería.	Usos urbanos, Las quemas y la tala Vertimientos de residuos sólidos y líquidos sin el manejo adecuado.
	Producción Pecuaria	Pecuario Protección, Conservación,			

Reglamentación de usos para los suelos desarrollo productivo.

Artículo 44. De la norma para áreas de reserva para la conservación y protección ambiental y de los recursos naturales.

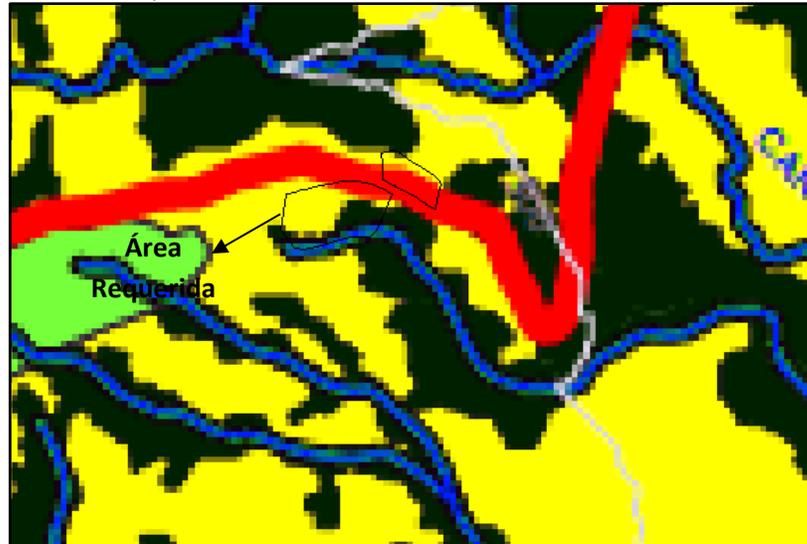
La definición de los usos para las diferentes subcategorizas del suelo de reserva para la conservación y protección ambiental se muestra en la siguiente tabla y en el mapa de reglamentación de usos del suelo rural.

Identificación		Usos			
		Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
Ecosistemas estratégicos	Rondas de las fuentes hídricas del municipio	Protección del recurso hídrico, regulación de caudales, conservación de suelos.	Revegetalización natural protectora. Rehabilitación ecológica, Investigación Controlada de especies.	Recreación pasiva, Reforestación, turismo.	Establecimiento de senderos ecológicos, con elementos complementarios de vegetación natural. Decreto 1504 de 1998. Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos; loteo, construcción de viviendas, minería e infraestructura asociada al desarrollo de actividades mineras, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Reglamentación de usos para los suelos de reserva para protección y conservación del medio ambiente.



Fuente: Acuerdo N° 005 por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Paratebueno, Cundinamarca del 16 de noviembre de 2.011



Identificación		SÍMBOLO
Ecosistemas estratégicos	Rondas de las fuentes hídricas del municipio	
	Cuerpos de agua (humedales esteros, pantanos lagunas)	
	Áreas de especial interés ambiental	
Para el abastecimiento de agua para la población y de los procesos productivos	Áreas abastecedoras de agua (Microcuencas Abastecedoras de Acueductos en el municipio de Paratebueno)	
Zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios.	Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios del municipio de Paratebueno	

ÁREAS	ZONAS	SÍMBOLO
DESARROLLO AGROPECUARIO	Producción Agrícola	
	Producción Pecuaria	
DESARROLLO AGROFORESTALES	Áreas de uso potencial silvopastoril y agrosilvopastoril	

Fuente: Mapa Reglamentación de usos del Suelo Rural, Revisión y Ajuste del Esquema de ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de paratebueno, febrero de 2011.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio Lote No.2	Nombre De Vereda Santa Cecilia
Municipio Paratebueno	Departamento Cundinamarca

El predio se encuentra aproximadamente a 24 Kilómetros al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral y aproximadamente a 15 kilómetros al occidente del casco urbano de Paratebueno, cuenta con topografía plana, acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal. El predio cuenta con una extensión superficial bastante considerable, sobre la cual se va a adquirir una franja de terreno que no afecta su desarrollabilidad.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	74.073,90 m ²
Área requerida:	2.389,05 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	71.684,85 m ²
Área Total Requerida:	2.389,05 m ²

Fuente: Ficha Predial CVY-02-091B



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

6.3. Linderos:

Área Requerida

- Norte: En 260,30 m, Del punto 1 al punto 4, con la vía que conduce de Cumaral a Paratebueno.
- Sur: En 261,85 m, Del punto 4 al punto 8, con área sobrante del predio "LOTE NO. 2".
- Este: En 0,00 m, PUNTUAL
- Oeste: En 5,04 m, Del punto 8 al punto 1, con predio "LA ESPERANZA".

Fuente: Ficha Predial CVY-02-091B.

6.4. Vías de acceso al predio:

- Vía Nacional 65 Villavicencio – Yopal Vía Nacional, pavimentada, de una calzada con 2 carriles en ambos sentidos y en buen estado de mantenimiento.

6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con acceso servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	0 % - 7%	Agropecuario	Desarrollo Agropecuario - Ecosistemas Estratégicos (Rondas de las Fuentes Hídricas Del Municipio y Áreas de Especial Interés Ambiental).	Requerida	2.389,05
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					2.389,05

Fuente: Ficha Predial CVY-02-091B

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

6.8 Características Constructivas:

- No Aplica



6.9. Construcciones anexas:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	Cerca (Ce)	Cerca en alambre de Púa de 3 hilos soportada en postes de cemento	18,87	M	3	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-091B

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Yopo	2	Und	Bueno
Chizo sabanero	7	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-091B

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.



Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V _c	=	Valor comercial
C _t	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V _t	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio				Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre				Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°22'52.57"N	73°18'6.41"O	Santa Cecilia	Paratebueno	310-8078902	Hernán Pérez	\$ 1.225.000.000,00	10%	\$ 1.102.500.000,00	35	\$ 30.242.857,14	\$ 3.024,29	0	\$ -	200	\$ 220.000,00	\$ -	\$ 44.000.000,00		No
2	4°19'59.43"N	73°22'31.26"O	Santa Ines	Paratebueno	300-6777830 310-3183802	RG Lago	\$ 3.150.000.000,00	2%	\$ 3.087.000.000,00	105	\$ 28.590.476,19	\$ 2.859,05	100	\$ 500.000,00	140	\$ 250.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 35.000.000,00		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara/5031-8886
3	4°23'22.57"N	73°17'21.93"O	Europa	Paratebueno	350-2040578	Andres Silva	\$ 6.000.000.000,00	10%	\$ 5.400.000.000,00	155	\$ 33.077.419,35	\$ 3.307,74	350	\$ 780.000,00	0	\$ -	\$ 273.000.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara-5-habitaciones-5-banos/MC25728074

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio				Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre				Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°22'52.57"N	73°18'6.41"O	Santa Cecilia	Paratebueno	310-8078902	Hernán Pérez	\$ 1.225.000.000,00	10%	\$ 1.102.500.000,00	35	\$ 30.242.857,14	\$ 3.024,29	0	\$ -	200	\$ 220.000,00	\$ -	\$ 44.000.000,00		No
2	4°19'59.43"N	73°22'31.26"O	Santa Ines	Paratebueno	300-6777830 310-3183802	RG Lago	\$ 3.150.000.000,00	2%	\$ 3.087.000.000,00	105	\$ 28.590.476,19	\$ 2.859,05	100	\$ 500.000,00	140	\$ 250.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 35.000.000,00		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara/5031-8886
3	4°23'22.57"N	73°17'21.93"O	Europa	Paratebueno	350-2040578	Andres Silva	\$ 6.000.000.000,00	10%	\$ 5.400.000.000,00	155	\$ 33.077.419,35	\$ 3.307,74	350	\$ 780.000,00	0	\$ -	\$ 273.000.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara-5-habitaciones-5-banos/MC25728074



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 30.242.857,14
2	\$ 28.590.476,19
3	\$ 33.077.419,35
PROMEDIO	\$ 30.636.917,56
DESVIACIÓN ESTANDAR	2269279,06
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,41%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,757861859
LIMITE SUPERIOR	\$ 32.906.197
LIMITE INFERIOR	\$ 28.367.639
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 30.636.918
VALOR ADOPTADO m2	\$ 3.064

Nota: Se adopta el promedio del cuadro estadístico teniendo en cuenta la similitud entre las ofertas de mercado y la franja de terreno avaluada, en cuenta a sus condiciones físicas siguiendo lo estipulado en el artículo 10 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca ubicada entre el centro poblado de Japón y el casco urbano de Paratebueno, presenta frente a la vía Marginal de la Selva. Cuenta con un corral de aproximadamente 200m², no presenta casa. Presenta un área de reserva forestal de 5 has aproximadamente según información del vendedor. El área restante a la zona de reserva forestal y el corral se encuentra toda en pasto Brachiaria.

Oferta 2: 105 hectáreas ubicadas a 17 kilómetros de Cumaral sobre la carretera marginal de la selva que divide a la finca en dos. Carretera en muy buen estado en la actualidad con desarrollo proyectado de doble calzada. Adicionalmente un proyecto vial que comunicará el municipio de La Calera Cundinamarca con el departamento del



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

Meta. La casa principal tiene 4 habitaciones, piscina, casa de mayordomo y corral; cuenta con abundante agua todo el año y un bosque nativo de 10 hectáreas.

Oferta 3: Predio con un área de 155 hectáreas aproximadas en la Vía Medina Cumaral. Precio de \$40.000.000 aproximado por hectárea.

10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

Anexo 1

Cerca en alambre de púa de 3 hilos soportada en postes de cemento					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual	m3	\$ 19.106	0,05	\$ 955,30	169
Relleno de excavación	m3	\$ 10.421	0,03	\$ 312,63	169
Poste	un	\$ 23.115	0,33	\$ 7.627,95	140
Alambre de púas	m	\$ 267	3,00	\$ 801,00	103
Mano de Obra AA - Albañilería	hc	\$ 17.369	0,25	\$ 4.342,25	53
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 14.039,13	
Dato tomado de la revista Construdata N° 189					

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

Anexo 1

Calculo Del Valor Por Estado De Conservación Según Fitto Y Corvini	
Tipo De Construcción	Cerca (Ce1)
Edad	5
Vida Útil	30
Edad En % De Vida	17%
Estado De Conservación	2
Depreciación	12,00%
Valor Reposición	\$ 14.039,13
Valor Depreciado	\$ 1.685,18
Valor Final	\$ 12.353,95
Valor Adoptado	\$ 12.000,00



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

		COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO		
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL
YOPO	Und	\$ 40.000,00	\$ 10.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
CHIZO SABANERO	Und	\$ 30.000,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
		DESARROLLO			PRODUCCION		
		1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.	
DESCRIPCION	AÑOS	TOTAL	Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
YOPO	2,00	\$ 61.200,00	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
CHIZO SABANERO	2,00	\$ 51.000,00	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	\$ 33.660,00	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00

Fuente: Remitirse a numeral 16.

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
YOPO	2	Und	\$ 40.392,00	\$ 80.784,00
CHIZO SABANERO	7	Und	\$ 33.660,00	\$ 235.620,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 316.404,00

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre el corredor vial Villavicencio - Yopal.
- La topografía que presenta el terreno del predio en general, que oscila entre el 0% a 3%, la cual no limita su explotación.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica IV, pendiente plana.
- El estado de mantenimiento de los pastos y la disponibilidad de aguas superficiales.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial CVY-02-091B.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Cumaral a aproximadamente 24 Km.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Paratebueno a aproximadamente 15 Km.
- Para el valor adoptado de terreno, se tomó el promedio del cuadro estadístico expuesto en el numeral 10.1, teniendo en cuenta la similitud entre las ofertas de mercado y la franja de terreno evaluada, en cuanto a sus condiciones físicas siguiendo lo estipulado en el artículo 10 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC.
- Los valores de construcción son tomados con base en presupuestos de obra elaborados por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz y soportados bajo la revista Construdata Ed. 189.



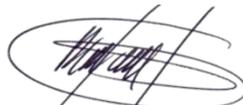
PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Paratebueno.
VEREDA: Santa Cecilia.
FICHA PREDIAL: CVY-02-091B.
DIRECCIÓN: Lote No.2.
PROPIETARIO: Margarita Rosa Socarras Baquero

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 2	Área Requerida	m ²	2.389,05	\$ 3.064,00	\$ 7.320.049,20
Total Terreno					\$ 7.320.049,20
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES A NEXAS					
1	Cerca (Ce1)	ML	18,87	\$ 12.000,00	\$ 226.440,00
Total Anexos					\$ 226.440,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 316.404,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 316.404,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 7.862.893,20
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 7.862.893,00

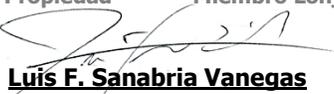
Son: Siete Millones Ochocientos Sesenta y Dos Mil Ochocientos Noventa y Tres Pesos M.L.



Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001



Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos.
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 002



Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) N° 4127
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 038



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

15. FOTOGRAFÍAS



Vista panorámica del predio 1



Vista panorámica del predio 2



Cerca (Ce1)



Cerca (Ce1)



Vista del Predio y Registro Vegetal



Registro Especies Vegetales



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

16. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

ITEM	FUENTE BASE	ESTUDIO
CHIZO SABANERO	Jardin Botanico Tel 4445500	Valor elementos permanentes y/o cultivos realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz - 2019
YOPO		

16.2 Liquidación daño emergente y lucro cesante.

- El cálculo de notariado y registro será liquidado por el consorcio vial 4g llanos.



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

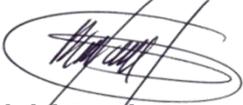
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
CVY-02-091B

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los cuatro (04) días del mes de marzo de 2.019, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesionaria Vial del Oriente**, del predio denominado **Lote No.2** en el Municipio de Paratebueno (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 2	Área Requerida	m ²	2.389,05	\$ 3.064,00	\$ 7.320.049,20
Total Terreno					\$ 7.320.049,20
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES A NEXAS					
1	Cerca (Ce1)	ML	18,87	\$ 12.000,00	\$ 226.440,00
Total Anexos					\$ 226.440,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 316.404,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 316.404,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 7.862.893,20
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 7.862.893,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Siete Millones Ochocientos Sesenta y Dos Mil Ochocientos Noventa y Tres Pesos M.L. (\$7.862.893,00).**

Se firma en Bogotá D.C. a los cuatro (04) días del mes de marzo de 2.019.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos.
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) N° 4127
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 038

