

**CVOE-02-20191009006169**

Señor:

**JESÚS ANTONIO MARTÍNEZ MORA**

Predio: Lote No. 9

Vereda: Naguaña según FMI Quienquita según Norma Uso de Suelo.

Medina según FMI Paratebuena según Certificado Catastral


Cundinamarca

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra CVY-02-126C del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 160-46337.

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 diecisiete (17) de septiembre 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-02-20190911005455 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:

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>  <b>CVY-02-126C</b>	<b>CVO-RE-PRE-021</b>
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

**CVOE-02-20191009006169**



**OFERTA DE COMPRA**  
**CVY-02-126C**

**CVOE-02-20190911005455**

Señor:  
**JESÚS ANTONIO MARTÍNEZ MORA**  
 Predio: Lote No. 9  
 Vereda: Naguaña (Según FMI), Quienquita (Según Uso del Suelo)  
 Medina (Según FMI), Paratebueno (Según Certificado Catastral y Uso del Suelo) – Cundinamarca

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

*Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote No. 9, ubicado en la Vereda Naguaña (Según FMI), Quienquita (Según Uso del Suelo) del Municipio de Medina (Según FMI), Paratebueno (Según Certificado Catastral y Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, identificado con cedula catastral N° 25530000100010733000 y matrícula inmobiliaria número 160-46337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta (Cundinamarca), CVY-02-126C.*

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, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE 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, celebrado bajo el esquema de Asociación Público 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 Público 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

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](http://www.covioriente.com)

**CVO-RE-PRE-015**  
 V.5  
 2-04-19



**CVOE-02-20191009006169**
**OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-126C**
**CVOE-02-20190911005455**

través de LA CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE 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 CUARENTA Y CINCO PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS (45,19m<sup>2</sup>), todo debidamente delimitado y alinderado entre la abscisa inicial Km 63+121,61 (D) y la abscisa final Km 63+193,08 (D) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-02-126C de fecha 26 de abril de 2017, 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. 9, Municipio de Medina <sup>(Según FMI)</sup>, Paratebueno <sup>(Según Certificado Catastral y Uso del Suelo)</sup>, Departamento de Cundinamarca, se dirige a JESÚS ANTONIO MARTÍNEZ MORA, identificado con la cédula de ciudadanía. No. 4.077.670, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 160-46337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de DOS MILLONES DIEZ MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$2.010.099,00) MONEDA CORRIENTE, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-02-126C de fecha 30 de mayo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-3658-19 de fecha 05 de agosto 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	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO - Área Requerida</b>					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	45,19	\$ 34.500,00	\$ 1.559.055,00
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 1.559.055,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ 0,00
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
No posee construcciones					
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 451.044,00
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 451.044,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 2.010.099,00</b>

ST SUPER TRANSPORTES


 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](http://www.covioriente.com)

 CVO-RE-PRE-015  
 V.S  
 2-04-19

2


 VIGILADO  
 Super Transporte

 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](http://www.covioriente.com)

3

**CVOE-02-20191009006169****OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-126C****CVOE-02-20190911005455**

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 1989 y el artículo 67 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 N° CVY-02-126C de fecha 30 de mayo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-3658-19 de fecha 05 de agosto 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 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 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, 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 amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada 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.

ST  
"a por transporte"

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](http://www.covioriente.com)

CVO-RE-PRE-015  
V.5  
2-04-19



3

**CVOE-02-20191009006169****OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-126C****CVOE-02-20190911005455**

Que sobre el predio objeto de adquisición parcial NO existen gravámenes ni limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 160-46337 del Circulo de Gacheta.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 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 previendo 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 constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la via de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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 inscrito o a los herederos determinados e 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 proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido 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 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.

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](http://www.covioriente.com)

CVO-RE-PRE-015  
V.5  
2-04-19

4



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](http://www.covioriente.com)

5



NOTIFICACIÓN POR AVISO  
CVY-02-126C

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20191009006169



OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-126C

CVOE-02-20190911005455

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 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 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 9ª 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 Rosita lote 3A de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociopredial Erika Ruiz en el celular número [3167437517](tel:3167437517), o al correo electrónico [erika.ruiz@covioriente.co](mailto:erika.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 : OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA  
Gerente General  
Fecha : 2019-09-17 08:37:35

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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

ST  
VILLAVICENCIO  
SuperTransporte



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](http://www.covioriente.com)

5

CVO-RE-PRE-015  
V.5  
2-04-19



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](http://www.covioriente.com)

6

**CVOE-02-20191009006169**

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 No. CVOE-02-20190911005456 de fecha 17 de septiembre de 2019, la CONCESIONARIA VIAL DE ORIENTE - COVIORIENTE S.A.S., convocó al señor JESÚS ANTONIO MARTÍNEZ MORA a comparecer para notificarse personalmente de la mencionada Oferta Formal de Compra No. CVOE-02-20190911005455 de fecha 17 de septiembre de 2019.

Que el aludido Oficio de Citación con Número CVOE-02-20190911005456, fue remitido el 20 de septiembre de 2019, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo con la Guías/facturas de venta N° 700028802546. Que el día 16 de octubre la empresa de mensajería certificó la devolución del envío por la causal de NO RESIDE/INMUEBLE DESHABITADO, la cual fue radicada en las Oficinas de Covioriente el día 17 de octubre de 2019.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso y se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

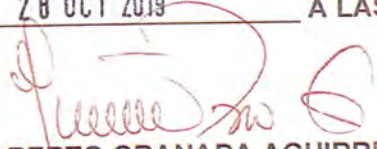
En virtud de lo anterior, se publicará el presente por el término de cinco días hábiles en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL DE ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S, ubicada en la Vereda Vanguardia, Lote 3ª la Rosita y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.covioriente.co](http://www.covioriente.co).

La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE  
VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 22 OCT 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 28 OCT 2019 A LAS 5.30 P.M.

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

Elaboró: A.X.M.G. - Abogada Predial  
Revisó: M.M.M.R. - Abogado Supervisor Predial  
Aprobó: K.J.J.D. - Directora Predial  
VoBo: M.A.C. Abogada Gestión Contractual CVO.  
C.C. Archivo



Avalúo Comercial Corporativo  
 Expansión Urbana.  
 Lote.  
 Ficha Predial CVY-02-126C.

Mayo de  
 2019

Corredor Vial Villavicencio - Yopal  
 Predio: Lote 9.  
 Vereda: Quienquita.  
 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



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

- 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
- 17. O INFORMACIÓN ANEXA.



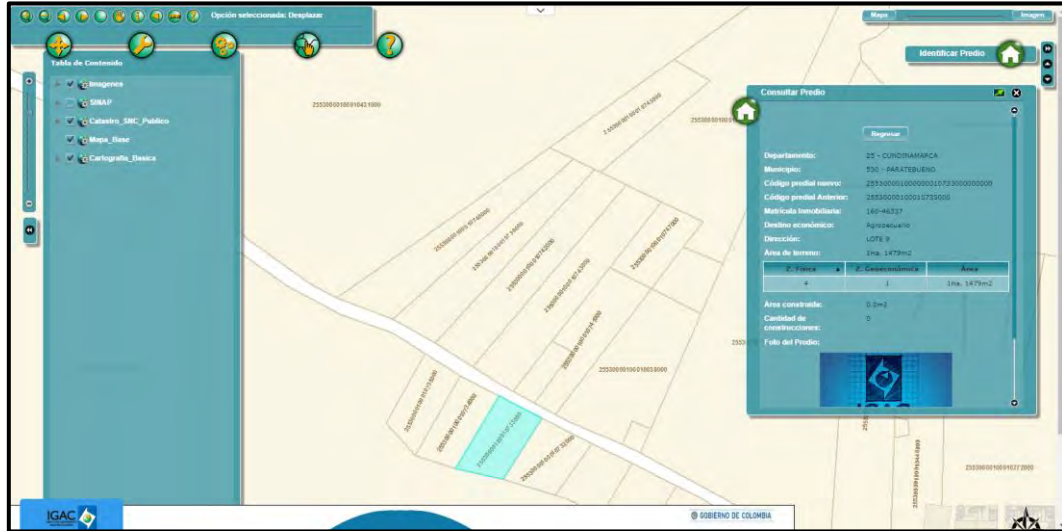
## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 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 Expansión Urbana 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:** Quienquita.
- 1.8. **Dirección del predio:** Lote 9.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:**
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | 63+121,61 Km |
| Abscisa Final:   | 63+193,08 Km |
| Margen:          | Derecha.     |
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Lote vacío.
- 1.11. **Uso por norma:** Expansión Urbana.



1.12. Información Catastral:

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA  
 Municipio: 530 - PARATEBUENO  
 Numero Predial: 255300001000000010733000000000  
 Numero Predial Anterior: 25530000100010733000  
 Matrícula: 160-46337  
 Área de Terreno: 1 Has 1.479 m<sup>2</sup>  
 Área Construida: 0.0 m<sup>2</sup>  
 Avalúo Catastral: \$ 2,701,000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.018.

1.13. Fecha de la visita al predio: 30 de abril de 2019.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 30 de mayo 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.
- Certificado Catastral Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi del 15 de junio de 2017.

### 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-02-126C.

### D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica CVY-02-126C.

### E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-126C con fecha 11 de febrero 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 2191 del 10 de mayo de 2016 de la Notaría Segunda de Villavicencio.

### G. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 160-46337 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Gacheta.

### H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- Inventario CVY-02-126C.

### I. Otros:

- No presenta.



### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. Propietario:

- Jesús Antonio Martínez Mora.

#### 3.2. Título de adquisición:

- Compraventa - Escritura Pública 2191 del 10 de mayo de 2016 de la Notaría Segunda de Villavicencio.

#### 3.3. Matricula inmobiliaria:

- 160- 46337 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Gacheta.

#### 3.4. Observaciones jurídicas:

- No Posee.

Fuente: Estudio de Títulos CVY-02-126C con fecha 11 de febrero de 2019 firmado por Oscar Javier Gutiérrez Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura



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

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	Lote 9	Nombre De Vereda	Quienquita
Municipio	Paratebueno	Departamento	Cundinamarca

El municipio de Paratebueno 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.

Este 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 Quienquita se ubica alrededor del casco urbano del municipio de Paratebueno. El sector donde se ubica el predio se encuentra a aproximadamente a 1 kilómetro por la vía que conduce de Villavicencio a Yopal del casco urbano de Paratebueno.

Fuente: [http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/informacion\\_general.shtml#identificacion](http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/informacion_general.shtml#identificacion) y EOT de Paratebueno "Acuerdo N 005 del 16 de Noviembre de 2011".



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



**4.1. Delimitación del sector:**

La vereda Quienquita limita por el nororiente con la vereda Palomas Mararabe, por el noroccidente con la vereda Brasilia, por el suroriente con la vereda San Luis de Naguaya y por el suroccidente con la Vereda Litoral o Garagoa.

Fuente: Mapa político Municipio de Paratebueno 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.paratebueno-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular y planos del Municipio de Paratebueno

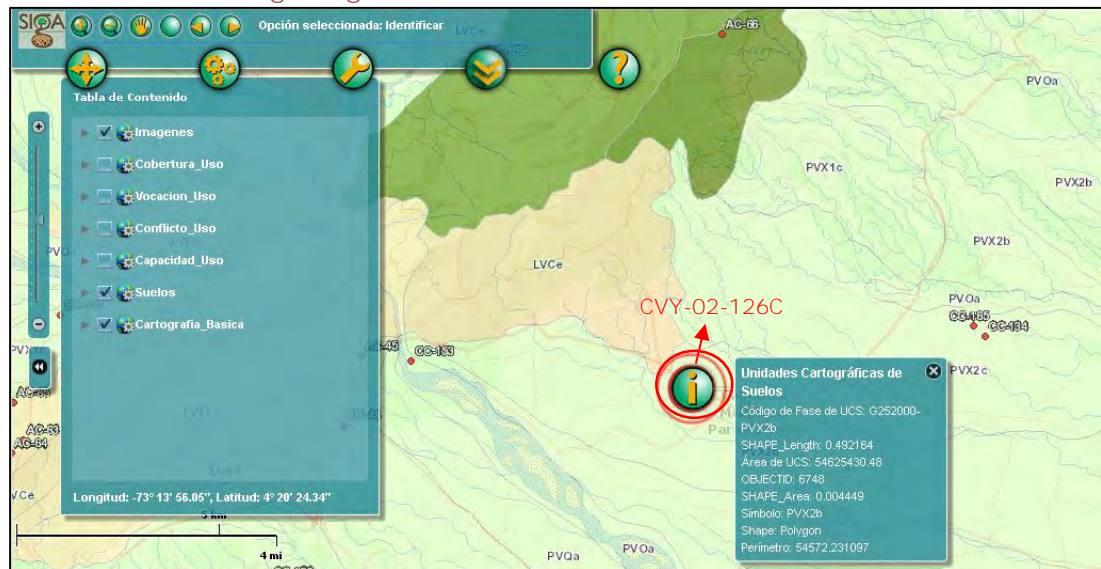
**4.3. Topografía:** Presenta una Topografía Plana a ligeramente plana con pendientes entre 0% - 7%.

**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.paratebueno-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular.

**4.5. Condiciones Agrologicas:**



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia 2018.



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

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 s-3: Esta agrupación la conforman las tierras de las unidades MVXa, MVXb, PVX2a, PVX2b, PVX2c, PVX1a, PVX1b, PVX1c, PVQa, PVQc y LVJb, situadas en relieves de abanicos y terrazas, dentro de los paisajes de montaña, lomerío y piedemonte de clima cálido húmedo.

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

Los principales limitantes para el uso de estas tierras los constituyen la baja fertilidad de los suelos, la reacción moderada a fuertemente ácida y en menor proporción, por sectores, la profundidad efectiva limitada.

En la actualidad se dedican a la ganadería extensiva con pastos naturales. La unidad presenta capacidad para continuar con esa utilización, también implementando praderas con pastos introducidos, en los dos casos la finalidad es la producción de carne.

Estos suelos requieren aplicación de fertilizantes y enmiendas, construcción de sistemas de riego suplementario que garantice el permanente suministro de agua, especialmente en veranos prolongados, y la 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 Paratebueno.



**4.7. Servicios comunales:** El sector dada su cercanía al casco urbano del municipio de Paratebuena, este abastece los servicios comunales de la zona. Cuenta con el Centro de salud de Paratebuena, Institución Departamental Agrícola de Paratebuena, Biblioteca Pública Municipal de Paratebuena y la Iglesia Advertencia del séptimo día.

**4.8. Vías de acceso y transporte:**

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

El servicio de transporte es bueno, prestado 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

Según el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Paratebuena "EOT", 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, el predio identificado con la ficha predial CVY-02-126C, presenta la siguiente norma de uso del suelo.

### Artículo 10. Del suelo de Expansión Urbana

Se encuentra definido en el Plano U-1 denominado SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA y está constituido por un porcentaje del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del casco urbano y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social (Adaptado de la Ley 388 de 1997, art. 32).

Parágrafo quinto. La reglamentación general para el Suelo de Expansión Urbana se establece en el Componente Urbano del presente acuerdo.

### Artículo 37. De la Reglamentación General En Suelo De Expansión Urbana

Teniendo en cuenta que las áreas que hacen parte del Suelo de Expansión Urbana para el Municipio de Paratebuena se encuentran definidas en el Plano Nro. U-1 denominado PERIMETRO URBANO Y DE EXPANSION URBANA y que están constituidas por un



porcentaje del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento (Ley 388 de 1997. Art. 30).

Para las áreas de Expansión Urbana Sector Norte, Este, Sur y Oeste que hacen parte de este tipo de suelo, se debe formular planes parciales para su desarrollo, gestión y su posterior incorporación al perímetro urbano, siguiendo los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo y lo establecido por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, además de acatar las determinantes ambientales que para el efecto emita Corporinoquia como Autoridad Ambiental competente.

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



CONVENCIONES	
<b>División Territorial</b>	<b>Hidrografía</b>
<b>Asentamientos Humanos</b>	Drenajes
● Cabecera Municipal	Cuerpo de Agua
□ Centro Poblado	
□ Caserío	<b>Infraestructura Vial</b>
⊞ Limite Municipal	<b>Estado de la Via</b>
⊞ Area Sub-Urbana	— Carretera Pavimentada
⊞ Suelo Urbano	- - - Carretera Sin Pavimentar
⊞ Area de Expansión Urbana	— Carretable
	<b>Otros Sitios de Interés</b>
	✳ Reserva de Aguas Calientes

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

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	Lote 9	Nombre De Vereda	Quienquita
Municipio	Paratebueno	Departamento	Cundinamarca



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

El predio se encuentra aproximadamente a 37 Kilómetros al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral y aproximadamente a 1 km 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:	11.480,00 m <sup>2</sup>
Área requerida:	45,19 m <sup>2</sup>
Área Remanente:	0,00 m <sup>2</sup>
Área Sobrante:	11.434,81 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha Predial CVY-02-126C

### 6.3. Linderos:

Norte:	En 71,46 m, Puntos 1 al 2 con Carretera Nacional 6510 Villavicencio-Yopal
Sur:	En 71,49 m, Puntos 3 al 6 con área sobrante del predio LOTE 9.
Este:	En 0,99 m, Puntos 2 al 3 con el <b>predio "Lote # 8"</b> .
Oeste:	En 0,75 m, Puntos 6 al 1 con el predio "Lote # 10".

Fuente: Ficha Predial CVY-02-126C

### 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 servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.



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

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M²
1	0 % - 7%	Agropecuario	ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA	Requerida	45,19
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					45,19

Fuente: Ficha Predial CVY-02-126C

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta.

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta.

6.9. Construcciones anexas:

- No Presenta.

Fuente: Ficha Predial CVY-02-126C

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Melina	6	Und	Bueno
Swinglea	10	ML	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-126C



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

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10°. - 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 1°. - 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 10°. - 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.


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.






## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta				
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°22'30.82"N	73°12'29.40"O	Quienquita	Paratebueno	Expansión Urbana	Sin Plan Parcial	312-5098418	Lorenzo Torres Casares	\$ 700.000.000,00	0%	\$ 700.000.000,00	2	\$ 350.000.000,00	\$ 35.000,00	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No
2	4°22'35.53"N	73°13'6.76"O	Quienquita	Paratebueno	Expansión Urbana	Sin Plan Parcial	312-4558740	No Informa	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1.2817	\$ 351.096.200,36	\$ 35.109,62	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No
3	4°22'37.27"N	73°13'10.26"O	Quienquita	Paratebueno	Expansión Urbana	Sin Plan Parcial	312-4558740	No Informa	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1.2275	\$ 366.598.778,00	\$ 36.659,88	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No

### 8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta				
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°22'30.82"N	73°12'29.40"O	Quienquita	Paratebueno	Expansión Urbana	Sin Plan Parcial	312-5098418	Lorenzo Torres Casares	\$ 700.000.000,00	0%	\$ 700.000.000,00	2	\$ 350.000.000,00	\$ 35.000,00	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No
2	4°22'35.53"N	73°13'6.76"O	Quienquita	Paratebueno	Expansión Urbana	Sin Plan Parcial	312-4558740	No Informa	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1.2817	\$ 351.096.200,36	\$ 35.109,62	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No
3	4°22'37.27"N	73°13'10.26"O	Quienquita	Paratebueno	Expansión Urbana	Sin Plan Parcial	312-4558740	No Informa	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1.2275	\$ 366.598.778,00	\$ 36.659,88	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No



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	\$ 350.000.000,00
2	\$ 351.096.200,36
3	\$ 366.598.778,00
PROMEDIO	\$ 355.898.326,12
DESVIACIÓN ESTANDAR	9283058,046
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,61%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,704918977
LIMITE SUPERIOR	\$ 365.181.384
LIMITE INFERIOR	\$ 346.615.268
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 345.000.000
VALOR ADOPTADO m <sup>2</sup>	\$ 34.500

Nota: Se adopta un valor de \$34.500/m<sup>2</sup> 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.

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Lote ubicado en cercanías del casco urbano del municipio de Paratebuena, vía a Villanueva. Según EOT se encuentra en zona de expansión urbana. Se consulto a la oficina de Planeación municipal frente a una compraventa parcial reciente realizada por el antiguo propietario del predio el señor Lorenzo Torres Casares, a favor del municipio de Paratebuena. La venta real según informa el comprador fue de 2 hectáreas por un valor de \$700.000.000.

Oferta 2: Lote ubicado en zona de expansión urbana del municipio de Paratebuena, cuenta con acceso a servicios públicos y topografía plana. Según EOT se encuentra en zona de expansión urbana.



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

Oferta 3: Lote ubicado en zona de expansión urbana del municipio de Paratebueno, cuenta con acceso a servicios públicos y topografía plana. Según EOT se encuentra en zona de expansión urbana.

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:

- No Aplica

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

- No Aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
										Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
Swingla	ML			\$ 15.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 25.500,00	\$ 2.550,00	\$ 8.415,00	\$ 16.830,00	\$ 22.950,00	\$ 25.500,00

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
										Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
ARMELINA o AMELINA	Und.	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 71.400,00	\$ 7.140,00	\$ 23.562,00	\$ 47.124,00	\$ 64.260,00	\$ 71.400,00

Fuente: Remitirse a numeral 16.

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Swingla	10	ml	\$ 16.830,00	\$ 168.300,00
Melina	6	Und	\$ 47.124,00	\$ 282.744,00
<b>VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES</b>				<b>\$ 451.044,00</b>



### 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 7%, la cual no limita su explotación.
- La capacidad del suelo y su clase agrologicas 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.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial CVY-02-126C.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Paratebueno a aproximadamente 1 Km.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Cumaral a aproximadamente 38 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.



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

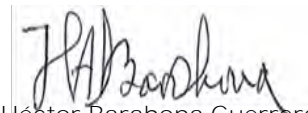
DEPARTAMENTO: Cundinamarca.  
 MUNICIPIO: Paratebueno.  
 VEREDA: Quienquita.  
 FICHA PREDIAL: CVY-02-126C.  
 DIRECCIÓN: Lote 9.  
 PROPIETARIO: Jesús Antonio Martínez Mora.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	45,19	\$ 34.500,00	\$ 1.559.055,00
Total Terreno					\$ 1.559.055,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 451.044,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 451.044,00
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 2.010.099,00</b>

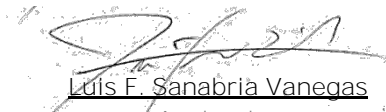
Son: Dos Millones Diez Mil Noventa y Nueve Pesos M.L



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



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



Luis F. Sanabria Vanegas  
 Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1032435523  
 Miembro Lonja Colombiana N° 038



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

15. FOTOGRAFÍAS

	
<p>Vista Panorámica del Predio 1</p>	<p>Vista Panorámica del Predio 2</p>
	
<p>Registro Especies Vegetales</p>	<p>Vista Panorámica del Predio 2</p>



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




Vista del Predio



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
Melina	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	Valor elementos permanentes y/o cultivos realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz - 2018
Swinglea	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	

## 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-02-126C

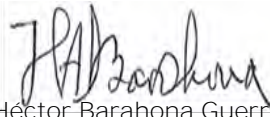
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los treinta (30) días del mes de mayo de 2.019, se reunieron en las oficinas de la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la Concesionaria Vial del Oriente, del predio denominado Lote 9 en el Municipio de Paratebuena (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 1	Área Requerida	m²	45,19	\$ 34.500,00	\$ 1.559.055,00
Total Terreno					\$ 1.559.055,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 451.044,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 451.044,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 2.010.099,00


El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de Son: Dos Millones Diez Mil Noventa y Nueve Pesos M.L (\$2.010.099,00).

Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de mayo de 2.019.



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

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

  
Luis F. Sanabria Vanegas  
 Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

  
Tulio Hernán Rodríguez Moreno  
 Comité Técnico  
 R.A.A. N° AVAL-79057452



 Agencia Nacional de Infraestructura	 Concesionaria Vial del Oriente	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185	
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL		<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	No 2
<b>CONTRATO No.:</b>	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015	<b>SECTOR O TRAMO</b>	CUMARAL - PARATEBUENO
<b>PREDIO No.</b>	CVY-02-126C	<b>MARGEN</b>	Derecha
<b>ABSC. INICIAL</b>	63+121,61 Km	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	71,47
<b>ABSC. FINAL</b>	63+193,08 Km		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	JESUS ANTONIO MARTINEZ MORA	<b>CEDULA</b>	4.077.670	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	160-46337
		<b>DIRECCION / E-MAIL</b>		<b>CEDULA CATASTRAL</b>	25530000100010733000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	LOTE # 9		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	Quienquita	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	Área de expansión urbana	<b>LINDEROS</b>	
<b>MUNICIPIO:</b>	Paratebueno		Lote vacío	<b>NORTE</b>	LONGITUD: 71,46
<b>DPTO:</b>	Cundinamarca	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	0-7 % Plana	<b>SUR</b>	71,49
<b>Predio requerido para:</b>	Mejoramiento de Trazado	<b>TOPOGRAFIA</b>		<b>ORIENTE</b>	0,99
				<b>OCIDENTE</b>	0,75
				<b>COLINDANTES</b>	
					Del punto 1 al punto 2, con vía que conduce de Cumaral a Paratebueno.
					Del punto 3 al punto 6, con área sobrante del predio "LOTE # 9".
					Del punto 2 al punto 3, con el predio "LOTE # 8".
					Del punto 6 al punto 1, con el predio "LOTE # 10".

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Melina	6		UN
Swinglea	10		M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NA

FECHA DE ELABORACIÓN: 26-abr.-2017

Elaboró: CATALINA SANCHEZ RODRIGUEZ *Catalina Sanchez*

MP No: 25722-365650 CND

Revisó y aprobó: *[Signature]*

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	11.480,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	45,19	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	11.434,81	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	45,19	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

1) La dirección se tomó del folio de matrícula inmobiliaria 160-46337.

2) El nombre de la vereda y uso del suelo fueron tomados del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Paratebueno Acuerdo OOS de 16 de noviembre de 2011.

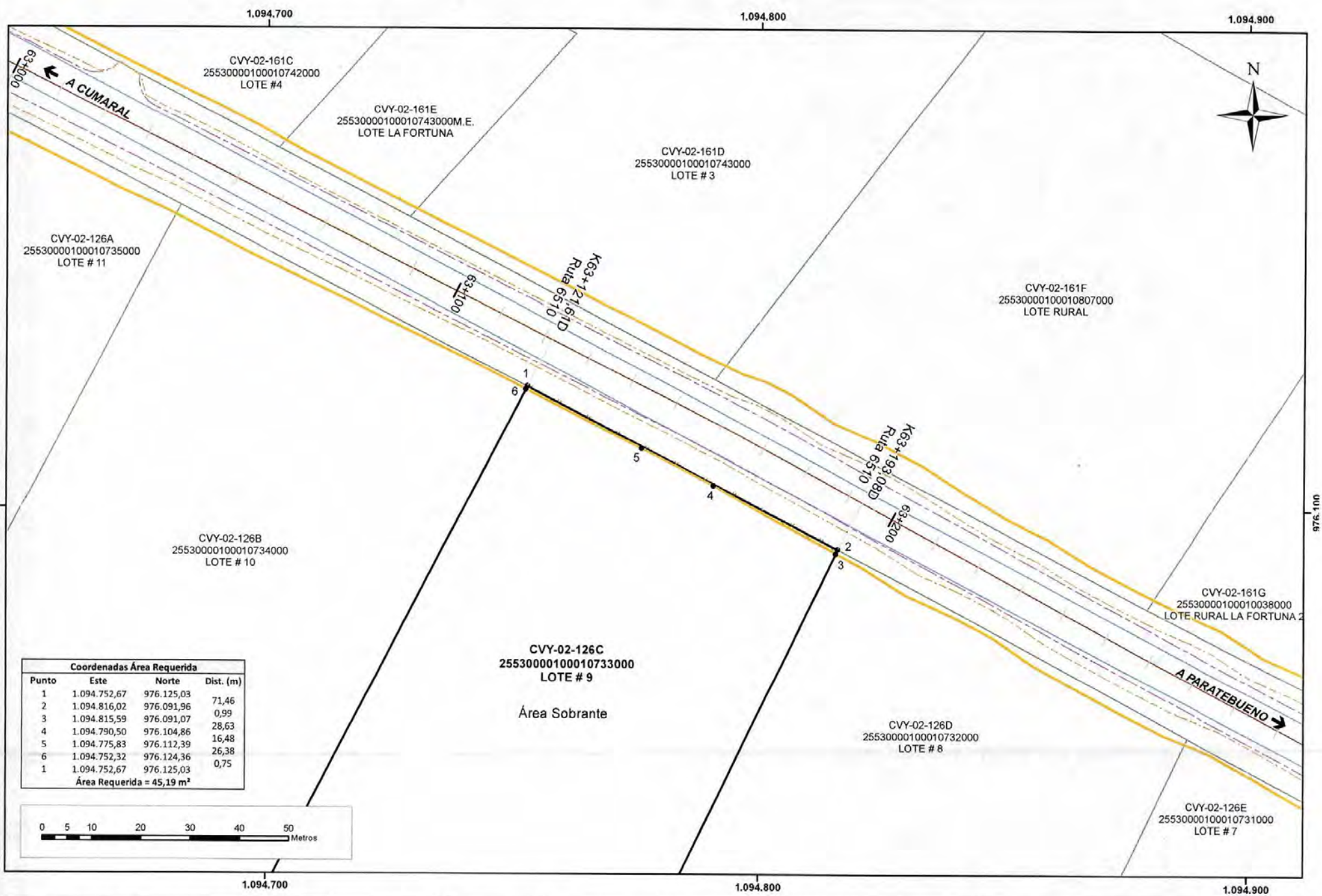
3) La norma de uso del suelo fue tramitado mediante oficio CVOE-02-20181207000045 de fecha de 18/12/2018.

4) El área total del predio fue tomada de la escritura 2191 de 10/05/2016, notaría segunda de Villavencio - Meta.

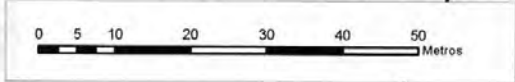
5) En el predio pasa una línea eléctrica de la EMPRESA DE ENERGIA DE CUNDINAMARCA S.A., sin registrar en el FMI 160-46337, no obstante, se precisa que no se encuentran dentro del área requerida para el proyecto.

6) El predio de matriz fue adjudicado mediante resolución INCORA 1032 de 27 de diciembre de 1960.


7) Se actualizó esta ficha de acuerdo con las líneas de compra y afectación predial generada con base a los diseños de vía NO objetados del OTROSÍ del 13 de noviembre de 2018 y diseño de tramos homogéneos del 22 de noviembre de 2018.



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1.094.752,67	976.125,03	
2	1.094.816,02	976.091,96	71,46
3	1.094.815,59	976.091,07	0,99
4	1.094.790,50	976.104,86	28,63
5	1.094.775,83	976.112,39	16,48
6	1.094.752,32	976.124,36	26,38
1	1.094.752,67	976.125,03	0,75
Área Requerida = 45,19 m <sup>2</sup>			



<b>CONTRATO DE CONCESIÓN</b> <b>BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010</b> CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Catalina Sanchez	REVISÓ: Ing. Carlos Castañeda	APROBÓ INTERVENTORIA:	SISTEMA DE REFERENCIA:	OBSERVACIONES: Línea de compra y afectación predial generada con base diseños de vía NO objetados del OTROSÍ del 13 de noviembre de 2018 y diseño de tramos homogéneos del 22 de noviembre de 2018.	<b>Convenciones</b> - Borde Vía Existente    x - Cerca - Borde Vía Proyectado    - Fuentes Hídricas - Eje Proyectado    - Lindero - Chalfán    • Puntos Inflexión - Línea de Compra	
		PROPIETARIO: JESUS ANTONIO MARTINEZ MORA			UNIDAD FUNCIONAL: UF2		MATRÍCULA INMOBILIARIA: 180-46337	CÓDIGO CATASTRAL: 25530000100010733000
<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura <b>Concesionaria Vial del Oriente</b>		<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>			ESCALA: 1:1.000	FECHA: 26/04/2017	PLANO PREDIAL No.: 1 de 1 CVY-02-126C	
ÁREA TOTAL PREDIO (m <sup>2</sup> )	ÁREA REQUERIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA SOBRANTE (m <sup>2</sup> )	ÁREA REMANENTE (m <sup>2</sup> )				
11.480,00	45,19	0,00	11.434,81	0,00				

	<b>ALCALDIA DE PARATEBUENO</b> <b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA</b>  <b>SECRETARIA DE PLANEACION,</b> <b>INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA</b>	<b>CÓDIGO:</b> F-TP-004
		<b>VERSIÓN:</b> 1
		<b>FECHA DE APROBACIÓN:</b> 15/01/2016
		<b>RESPONSABLES:</b> Todos los Procesos

## EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE PARATEBUENO

### CERTIFICA:

Que de acuerdo a la Ley 388 de 1997 Artículo 123 y al 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, 022 de 2016 y 004 de 2018, el predio relacionado a continuación, según la clasificación entre la Dimensión Ambiental y Aptitud del Suelo, se halla en:

<b>CODIGO CATASTRAL</b>	25530000100010700000					
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	160-46337					
<b>NOMBRE DIRECCION DEL PREDIO</b>	LOTE 9					
<b>VEREDA</b>	QUIENQUITA					
<b>TIPO DE SUELO (URBANO, EXPANSION URBANA, RURAL)</b>	EXPANSION URBANA					
<b>uso</b>	<b>AREA</b>	<b>ZONA</b>	<i>Principal</i>	<i>Compatible</i>	<i>Condicionado</i>	<i>Prohibido</i>
	NO ESTA REGLAMENTADA	<p>Que el acuerdo N° 005 del 16 de noviembre de 2011, en su Artículo 37. De la Reglamentación General En Suelo De Expansión Urbano, determina que:</p> <p>1. Para las áreas de Expansión Urbana Sector Norte, Este, Sur y Oeste que hacen parte de este tipo de suelo, se debe formular planes parciales para su desarrollo, gestión y su posterior incorporación al perímetro urbano, siguiendo los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo y lo establecido por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, además de acatar las determinantes ambientales que para el efecto emita Corporinoquia como Autoridad Ambiental competente.</p> <p>Que en el numeral 3 literal e. del artículo mencionado anteriormente, señala: Sector: Norte, Este y Oeste, primará la provisión de suelo futuro para el desarrollo de actividad residencial compatible con actividad comercial de cobertura local; el respectivo Plan Parcial reglamentará y zonificará los demás usos en sus categorías de compatible, condicionado y prohibido.</p>				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION (EN TRAMITE - APROBADA - SE DESCONOCE)</b>	SE DESCONOCE					
<b>ESTA EN PLAN PARCIAL</b>	NO					
<b>LIMITACIONES DE USO</b>	Ley - 1228					
<b>LIMITACIONES DE EDIFICABILIDAD</b>	SIN DEFINIR					



**ALCALDIA DE PARATEBUENO  
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA**

**SECRETARIA DE PLANEACION,  
INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA**

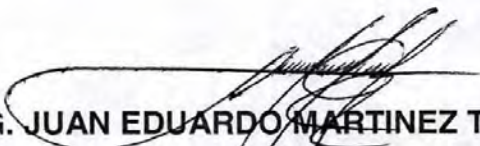
CÓDIGO: F-TP-004

VERSIÓN: 1

FECHA DE  
APROBACIÓN: 15/01/2016

RESPONSABLES: Todos los  
Procesos

El presente se expide a solicitud de Concesionaria Vial del Oriente S.A.S., a los Quince (15) días del mes de abril de 2019, con una vigencia de un (1) año, siempre y cuando el Esquema de Ordenamiento territorial no sea modificado.

  
**ING. JUAN EDUARDO MARTINEZ TURRIAGO**  
*Secretario Despacho*  
*Secretaria de Planeación, Infraestructura y Vivienda*

*Proyecto: María Vianey Barreto Hernández / Auxiliar Administrativo*  
*Revisó: Mayra Alejandra Galeano Vargas / Profesional de Topografía*  
*Aprobó: Ing. Juan Eduardo Martínez Turriago / Secretario de Despacho*  
*Vo. Bo.: Ing. Juan Eduardo Martínez Turriago / Secretario de Despacho*