

	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-02-029	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20191204007576

Señor:
EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio: Chepero
Vereda: Chepero
Cumaral – Meta

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.

Asunto: Notificación por Aviso del Alcance a la Oferta Formal de Compra **CVY-02-029**.

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 veintiséis (26) de noviembre de 2019, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S** libró el Oficio No. CVOE-02-2019114006984 de fecha 26 de noviembre de 2019, dirigido al señor **EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que dio Alcance a la Oferta de Compra contenida en el Oficio No. CVOE-02-20190830005105 del 03 de septiembre de 2019, por lo cual se dispone 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-02-029	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20191204007576



ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-029

CVOE-02-20191114006984

Señores:
GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ
EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
EZIO LEONARDO LIMITI RODRIGUEZ
 Predio: Chepero
 Vereda: Chepero
 Cumaral – Meta

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

Asunto: Oficio por el cual se da alcance a la Oferta de Formal de compra con consecutivo CVOE-02-20190830005105 de fecha 03 de septiembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Chepero, Vereda Chepero, Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 000100070015000 y matrícula inmobiliaria número 230-936, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), CVY-02-029.

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 – 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, 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.

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-015
 V.5
 2-04-19



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-02-029	Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20191204007576



**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-029**

CVOE-02-20191114006984

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, 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.

Con posterioridad a la Oferta de Compra No. CVOE-02-20190830005105 del 03 de septiembre de 2019, notificada personalmente al señor **GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ** en fecha 10 de septiembre de 2019, y notificada mediante aviso a los señores **EZIO LIMITI y EZIO LEONARDO LIMITI RODRIGUEZ**, el día 26 de septiembre de 2019, uno de los titulares del derecho de dominio, el señor Ezio Leonardo Limiti Rodriguez aportó mediante correo electrónico una copia del Registro Civil de Defunción con Número Serial 06306966 expedido por la Notaria Primera de Villavicencio donde se puede evidenciar que el señor **EZIO LIMITI** falleció el día 06 de marzo de 2014 en la ciudad de Villavicencio. En virtud de lo anterior, el presente alcance a la Oferta Formal de Compra se dirige a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **EZIO LIMITI**.

Teniendo en cuenta lo anterior y por medio del presente acto se realiza alcance a la oferta de compra No. CVOE-02-20190830005105 del 03 de septiembre de 2019, la cual se dirige a **EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, en calidad de titular del derecho de cuota correspondiente al 25,80% inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 230-936, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, en los siguientes términos:

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de **CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (5.872,59 m²)** delimitada entre la abscisa inicial km 29+042,71 (I) y la abscisa final km 31+399,05 (I), el área total se va a requerir en 7 zonas discriminadas de la siguiente forma: 1) Un Área Requerida - A de **3.487,18 m²** delimitada entre la abscisa inicial km 29+042,71 y la abscisa final km 29+532,68; 2) Un Área Requerida - B de **5,6 m²** delimitada entre la abscisa inicial km 29+583,50 y la abscisa final km 29+605,7; 3) Un Área Requerida - C de **426,26 m²**, delimitada entre la abscisa inicial km 29+822,27 y la abscisa final km 29+923,23; 4) Un Área Requerida - D de **42,38 m²** delimitada entre la abscisa inicial km 30+148,13 y la abscisa final km 30+197,63; 5) Un Área Requerida - E de **58,82 m²** delimitada entre la abscisa inicial km 30+209,66 y la abscisa final km 30+235,52; 6) Un Área Requerida - F de **1776,61 m²** delimitada entre la abscisa inicial km 30+335,22 y la abscisa final km 30+593,69; 7) Un Área Requerida - G de **75,74 m²** delimitada entre la abscisa inicial km 31+375,5 y la abscisa final km 31+399,05 del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-02-029 de fecha 5 de septiembre de 2017.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula alcance a la oferta formal de compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Chepero, Municipio de

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-015
V.5
2-04-19



**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-029**
CVOE-02-20191114006984

Cumará, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 000100070015000, se dirige a los señores **GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ, EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y EZIO LEONARDO LIMITI RODRIGUEZ**, en su calidad de titulares del derecho real de dominio inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria número 230-936, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Que el valor establecido en el presente alcance a la oferta de compra es la suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$52.688.318)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-02-029 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 4G21VIY0215-3651-19 de fecha 2 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
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m ²	5.872,59	\$ 6.500,00	\$ 38.171.835,00
Total Terreno					\$ 38.171.835,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
1	Portón 1	Und	1,00	\$ 2.016.019,00	\$ 2.016.019,00
2	Portón 2	Und	1,00	\$ 747.863,42	\$ 747.863,42
3	Canal	Und	12,00	\$ 144.000,00	\$ 1.728.000,00
Total Anexos					\$ 4.491.882,42
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes			Valor Global	\$ 10.024.600,80
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 10.024.600,80
TOTAL AVALÚO DE LA FRANDA AFECTADA					\$ 52.688.318,22
TOTAL AVALÚO DE LA FRANDA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 52.688.318,00

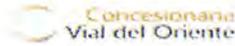
Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **COVORIENTE S.A.S.**, cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración 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 No. CVY-02-029 de fecha 30 de mayo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-02-029	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20191204007576



ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-029

CVOE-02-20191114006984

aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVY0215-3051-19 de fecha 2 de agosto de 2019, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

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 No. 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 No. 898 y No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen los siguientes gravámenes y limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 230-036 del Circuito de Villavicencio:

- Anotación No. 10: Embargo de la Sucesión de la cuota parte del 25.80%

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.

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-PRL-015
V.5
2-04-19



CVOE-02-20191204007576**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-029****CVOE-02-20191114006984**

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 **vía de la enajenación voluntaria**, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1999.

Por otra parte y conforme a los 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 adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurrieren 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.

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



	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-02-029	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20191204007576



ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-029

CVOE-02-20191114006984

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 dirigirse su respuesta a la Oficina de Gestión Predial del **CONSORCIO VIAL 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, o al correo electrónico 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.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



Firmado por: **OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA**
Gerente General
Fecha: 2019-11-26 04:21:47

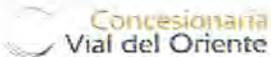
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Esquivel, A.X.M.G. - Abogado Predial
Rivas, M.M.R. - Abogado Supervisor Predial
Aramburo, N.J.D.D. - Directoría Predial
Vélez, M.A.C. - Abogada Gestión Contractual CVO
C.C. Archivo

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-015
V 5
2-04-19



	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CVO-RE-PRE-021
	CVY-02-029	Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20191204007576

Que frente al mencionado Alcance a la 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 la Concesionaria Vial del Oriente procedió a publicar la Citación del Alcance a la Oferta Formal de Compra mediante oficio No. CVOE-02-20191202007504 de fecha 02 de diciembre de 2019, por medio del cual convocó a **EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, para comparecer a notificarse del mencionado Alcance a la Oferta de Compra CVOE-02-20191114006984, la cual se publicó en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, con fecha de fijación el 04 de diciembre de 2019 y fecha de desfijación el 10 de diciembre de 2019, de conformidad con el Inciso 2º artículo 68 de la Ley 1437 de 2011.

Que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal de **EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, a pesar de haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde la fijación de la citación del Alcance a la Oferta de Compra en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co

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, el cual se encuentra fallecido y se desconoce a los herederos determinados e indeterminados, se hace necesario surtir la publicación del alcance a la oferta de compra contenida en el oficio No. CVOE-02-20191114006985 de fecha 26 de noviembre de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

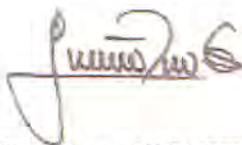
En virtud de lo anterior, se procede a publicar el presente alcance a la oferta de compra en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, y se fijará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial del Oriente – COVIORIENTE S.A.S. ubicada en el Lote 3A Sector La Rosita, Vereda Vanguardia de la ciudad de Villavicencio – Meta.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE

VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB

EL 11 DIC 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 17 DIC 2019 A LAS 5.30 P.M.



Firmado por: **LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE**
 Representante Legal (S)
 Fecha: 2019-12-09 09:25:50

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Estado: Á.X.M.C. Asociada Predial.
 Tipo: M.M.M.E. Asociado Suplenente Predial
 Agente: R.A.J.E. Concesionaria Predial
 Vía: Ex. M.A.C. Asociada Entero Comunal (C.C.)
 P.E. Asociado





Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial CVY-02-029.

Mayo de
2019

Corredor Vial Villavicencio - Yopal
Predio: Chepero.
Vereda: Chepero.
Municipio: Cumaral.
Departamento: Meta.



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:** Meta.
- 1.6. **Municipio:** Cumaral.
- 1.7. **Vereda o Corregimiento:** Chepero.
- 1.8. **Dirección del predio:** Chepero.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:**
- | | |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | 29+042,71 Km |
| Abscisa Final: | 31+399,05 Km |
| Margen: | Izquierdo. |
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Agropecuario.
- 1.11. **Uso por norma:** Las propias de laboreo agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos.



1.12. Información Catastral:

Departamento: 50 - META
 Municipio: 226 - CUMARAL
 Numero Predial: 502260001000000070015000000000
 Numero Predial Anterior: 50-226-00-01-0007-0015-000
 Matrícula: 102010301093760113
 Área de Terreno: 398 Has 7.500 m²
 Área Construida: 1217.0 m²
 Avalúo Catastral: Información No Suministrada



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

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 2.019.
- Certificado Catastral Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi del 16 de Abril de 2018.

B. Norma de usos del suelo:

- Tomado de acuerdo al esquema de ordenamiento territorial del municipio de **Cumalal "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 017 del 30 de junio de 2.000.**
- Norma de uso del suelo 01-01-0007-0015-000 Suministrado por la secretaria de planeación del municipio Cumalal Meta, Firmado por Gonzalo Iván Jara Cabrera el 7 de Julio de 2016.

C. Ficha Predial:

- CVY-02-029

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica CVY-02-029.

E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-029 con fecha 14 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 N° 3296 del 05 de diciembre de 2017 Notaria Sesenta y Nueve de Bogotá.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 230-936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- Inventario CVY-02-029.

I. Otros:

- Informe de Confrontación CVY-02-029.
- Anexo de alinderamiento CVY-02-029.
- VUR FOLIO 230-936 del 01 de Febrero de 2018



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ 37.10 %
- EZIO LIMITI MICHETI 25.80 %
- EZIO LEONARDO LIMITI RODRIGUEZ 37.10%

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa- Escritura Pública 3296 del 05/12/2017 Notaria Sesenta y Nueve de Bogotá.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 230-936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

3.4. Observaciones jurídicas:

- No Presenta

Fuente: Estudio de Títulos CVY-02-029 con fecha 14 de marzo 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



Nomenclatura del Predio	Chepero	Nombre De Vereda	Chepero
Municipio	Cumaral	Departamento	Meta

El municipio de Cumaral se encuentra localizado en el Departamento del Meta, está ubicado aproximadamente a 26 kilómetros de Villavicencio y a 138 kilómetros del sur de la Capital de Colombia. Por la Autopista al Llano, esta vía se destaca por sus grandes obras de ingeniería. Reconocida por su gran riqueza cultural.

La vereda Chepero se ubica al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral, se caracteriza por ser zona ganadera del sector, colinda con el río Guacavía. El sector donde se ubica el predio se encuentra a aproximadamente 9,68 kilómetros por la vía que conduce de Villavicencio a Yopal, aproximadamente a 15 minutos en vehículo.

Fuente: <http://www.cumaral-meta.gov.co/presentacion.shtml> e Inspección Ocular.

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Chepero limita por el norte con el río Guacavía, por el sur con la vereda El Palmar y la Inspección San Nicolás, por el oriente con las veredas Venturosa y Laguna Brava y por el occidente con la vereda Yari y el casco urbano del municipio de Cumaral.

Fuente: Mapa político Municipio de Cumaral e Inspección Ocular.

4.2. **Actividad predominante:** El municipio de Cumaral, tiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de



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

explotaciones agropecuarias, predominando la ganadería en sector pecuario con una cabaña bovina de 52.300 animales y lo cultivos de arroz y palma africana en el sector agrícola, con 4493 y 5750 hectáreas sembradas respectivamente.

Fuente: <http://www.cumaralmetaplaneacion2012-2015> e inspección ocular.

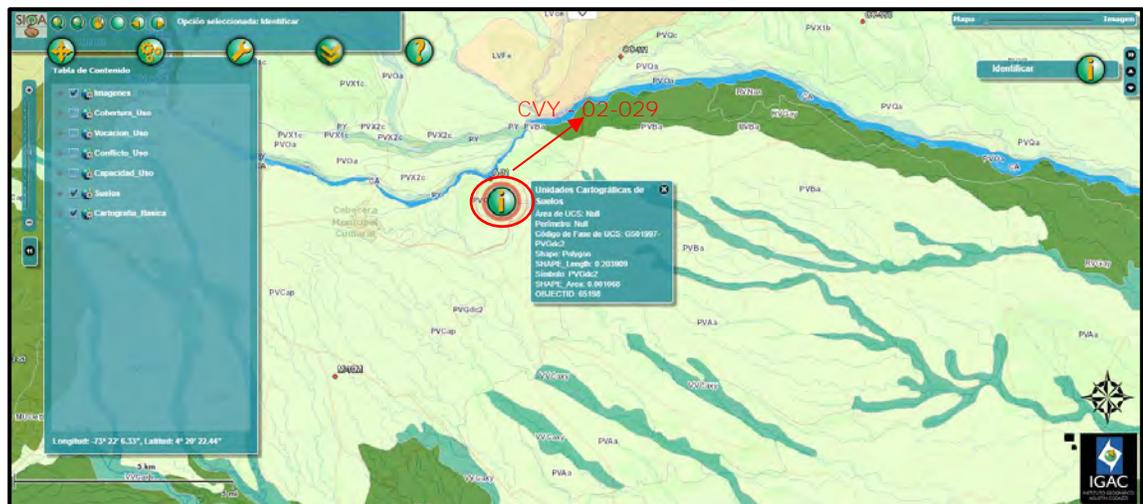
4.3. Topografía: Presenta una Topografía Plana a ligeramente plana con pendientes entre 0% - 7%.

4.4. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	21 °C (Promedio)
Precipitación:	2.500 a 3.000 mm/Anual
Altura sobre el nivel del mar:	452 msnm (Promedio)

Fuente: <http://www.cumaral-meta.gov.co/presentacion.shtml> e inspección ocular.

4.5. Condiciones Agrologicas:



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia 2018.

Clase VII: Ocupa sectores de la planicie aluvial, lomerío y montaña, en climas cálido, medio, frío y muy frío con condiciones de humedad: húmedo y muy húmedo. La forma del relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%.

Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, y alta susceptibilidad a la remoción en masa.



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

Esta clase de tierras tienen aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación utilizando prácticas intensivas de manejo.

Subclase VII se-1: Esta unidad la integran los suelos de los complejos LVHdc2, LVGdc2 y la asociación PVGdc2, localizadas en colinas y lomas de los paisajes de lomerío y piedemonte, en clima cálido subhúmedo, húmedo y muy húmedo.

Los suelos son moderada a fuertemente inclinados, con pendientes 7-25%; tienen drenaje natural moderadamente excesivo, capas superficiales de gravilla y material petroférico, son pobres en nutrientes, la reacción es fuerte a extremadamente ácida, las texturas medias sobre finas y el contenido de aluminio es alto.

La erosión hídrica laminar moderada que afecta más del 50% del área, la profundidad efectiva muy superficial, la fertilidad baja y la alta saturación de aluminio constituyen limitantes muy severas para el uso de estas tierras.

En la actualidad se dedican a la ganadería extensiva con pastos naturales y aún se encuentran sectores con cobertura de bosque donde dominan especies como yarumo, tachuelo, varasanta y palmas cumare y moriche.

La unidad tiene aptitud para actividades silvopastoriles, se debe conservar la vegetación natural, para la protección de las microcuencas y la fauna regional. También tienen aplicación ingenieril con la explotación de canteras para material de recebo.

En estos suelos se deben reforestar los sectores más degradados, permitir el crecimiento de la vegetación natural y conservar la existente, introducir pastos mejorados, rotar los potreros, fomentar el cruce de razas de ganado criollo con otras foráneas, evitar talas y quemas y proteger los nacederos de los caños.

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

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Cumaral.

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece 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.



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 que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Que el predio rural denominado "CHEPERO" ubicado en la vereda Chepero catastrado bajo el número 00-01-0007-0015-000, de propiedad de FACTORIA INDUSTRIAL METAL MECANICA, según el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Cumaral "EOT" aprobado mediante acuerdo municipal 017 del año 2000, se encuentra clasificado de la siguiente manera:

Certificado de Norma de Uso del Suelo, Expedido por Secretaria de Planeación.

 República de Colombia Departamento del Meta Municipio de Cumaral	
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CUMARAL META	
CERTIFICA:	
<p>Que el predio rural denominado "CHEPERO" ubicado en la vereda Chepero catastrado bajo el número 00-01-0007-0015-000, de propiedad de FACTORIA INDUSTRIAL METALMECANICA, según el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Cumaral "EOT" aprobado mediante acuerdo municipal 017 del año 2000, se encuentra clasificado de la siguiente manera:</p>	
<p>ARTICULO 73. - ZONA RURAL. Se considera así, toda la zona que se encuentren a partir de donde termina la Zona de Expansión.</p>	
<p>USOS PRINCIPALES. Las propias de laboreo agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos.</p>	
<p>USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda de propietarios o empleados, instalación de bodegas propias de cultivos, instalaciones deportivas, cementerios.</p>	
<p>USOS CON PERMISO ESPECIAL. Hospitales, centros comerciales o Turísticos, establecimientos educacionales en general, instalaciones industriales, aeropuertos. Todos los usos diferentes al principal y complementarios que aquí se presentan, deberán ser cuidadosamente estudiados por la Oficina de Planeación Municipal y considerar su conveniente ubicación de acuerdo no solo con uso a instalar, sino de los perjuicios que éste puede recibir de las zonas agrícolas debido a las fumigaciones aéreas existentes, en el Municipio, y a las condiciones ambientales en cuestión. También se considerarán los efectos que el uso en cuestión pueda causar a las áreas y predios vecinos</p>	
<p>La presente se expide a solicitud del interesado a los siete (07) días del Mes de Julio del Año 2016.</p>	
 GONZALO IVÁN JARA CABRERA Secretario de Planeación	
Proyecto: Tec. Administrativo	Yuly Vanessa López Prieto



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	Chepero	Nombre De Vereda	Chepero
Municipio	Cumaral	Departamento	Meta

El predio se encuentra aproximadamente a 6,3 Kilómetros al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral, 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: 4'000.000,00 m²
 Área requerida: 5.872,59 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Área Sobrante: 3'994.127,41 m²

Fuente: Ficha Predial CVY-02-029



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

6.3. Linderos:

Franja A

Norte: En 477,23 m, Puntos 10 al 29 con área sobrante del predio CHEPERO
 Sur: En 493,40 m, Puntos 1 al 10 con vía Nacional 6510 Villavicencio-Yopal
 Este: En 0,00 m, Punto 10 Puntual con área sobrante del predio CHEPERO
 Oeste: En 40,41 m, Puntos 29 y 1 con el predio CASANARE

Franja B

Norte: En 22,59 m, Puntos 31 y 30 con área sobrante del predio CHEPERO
 Sur: En 22,47 m, Puntos 30 y 31 con vía Nacional 6510 Villavicencio-Yopal
 Este: En 0,00 m, Punto 31 Puntual con el área sobrante del predio CHEPERO
 Oeste: En 0,00 m, Punto 30 Puntual con área sobrante del predio CHEPERO

Franja C

Norte: En 94,70 m, Puntos 39 al 33 con área sobrante del predio CHEPERO
 Sur: En 97,45 m, Puntos 33 y 39 con vía Nacional Villavicencio-Yopal
 Este: En 0,00 m, Punto 39 Puntual con el área sobrante del predio CHEPERO
 Oeste: En 0,00 m, Punto 33 Puntual con el área sobrante del predio CHEPERO

Franja D

Norte: En 0,00 m, Punto 47 Puntual con el área sobrante del predio CHEPERO
 Sur: En 0,00 m, Punto 45 Puntual con el área sobrante del predio CHEPERO
 Este: En 49,18 m, Puntos 45 al 47 con vía Nacional Villavicencio-Yopal
 Oeste: En 48,89 m, Puntos 47 al 45 finalizando en el punto 45 con área sobrante del predio CHEPERO

Franja E

Norte: En 0,00 m, Punto 52 Puntual con el área sobrante del predio CHEPERO
 Sur: En 0,00 m, Punto 50 Puntual con el área sobrante del predio CHEPERO
 Este: En 24,35 m, Puntos 50 al 52 con vía Nacional Villavicencio-Yopal
 Oeste: En 26,34 m, Puntos 52 al 50 con área sobrante del predio CHEPERO

Franja F

Norte: En 34,27 m, Puntos 68 al 70 con vía nacional 6510 Villavicencio-Yopal
 Sur: En 1,51 m, Puntos 56 la 57 con Vía nacional 6510 Villavicencio-Yopal
 Este: En 226,85 m, Puntos 57 al 68 con vía Nacional Villavicencio-Yopal



Oeste: En 260,57 m, **Puntos 70 al 56 con área sobrante del predio CHEPERO**

Fuente: Anexo de Alinderamientos CVY-02-029

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.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	0% - 7%	Agropecuario	Las propias de laboreo agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos	Requerida	5.872,59
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					5.872,59

Fuente: Elaboración propia, basada en plano de uso de suelos de Tira Predial.

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

6.9. Construcciones anexas:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	Portón	Portón (Po1) En 2 Columnas de tubo metalico (2,0m alto y 3 pulgadas), 1 puerta con 2 hojas y 1 peatonal, ambas en tubo metalico cuadrado de 1" (5,0 ancho)	1	Und	10	Regular
2	Portón	Portón (Po2) Con dos hojas en tubo metalico (2,5 ancho X 1,40 alto)	1	Und	10	Regular



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

3	Canal	Canal (Ca) Para Aguas residuales en cemento (0,75 m de ancho X 12 m de largo x 0,50 de Profundidad)	12	ml	10	Regular
---	-------	---	----	----	----	---------

Fuente: Ficha Predial CVY - 02-029

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Chizo sabanero	16	Und	Bueno
Yarumo	8	Und	Bueno
Cedro	4	Und	Bueno
Palma Moriche	1	Und	Bueno
Bambú	8	M2	Bueno
Yopo	8	Und	Bueno
Pinos	52	Und	Bueno
Mango	2	Und	Bueno
Swinglea	442	ML	Bueno
Vara Santa	6	Und	Bueno
Iguá	1	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY - 02-035

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



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

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 3°. - 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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	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).



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

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					Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg	Valor Negociado	Area (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°18'12.24"N	73°24'51.23"O	Chepero	Cumaral	312-3057804 312-4760934 317-6696696	Jhon Piñeros	\$ 1.140.000.000,00	10%	\$ 1.026.000.000,00	14,25	\$ 61.122.807,02	\$ 6.112,28	200	\$ 550.000,00	1	\$ 45.000.000,00	\$ 110.000.000,00	\$ 45.000.000,00		No
2	4°16'41.05"N	73°25'34.40"O	Chepero	Cumaral	311-8557786	Clara Ines Medina	\$ 1.000.000.000,00	5%	\$ 950.000.000,00	14	\$ 61.964.285,71	\$ 6.196,43	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumaral-4-habitaciones-4-banos-3-garajes/3636-1533961
3	4°21'24.46"N	73°19'17.62"O	Chepero	Cumaral	312-5965514 310-2529916	Diomar Cecilia Dominguez Correa	\$ 1.100.000.000,00	5%	\$ 1.045.000.000,00	14	\$ 68.750.000,00	\$ 6.875,00	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumaral-4-habitaciones-3-banos-3-garajes/898-M1343830

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio					Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg	Valor Negociado	Area (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°18'12.24"N	73°24'51.23"O	Chepero	Cumaral	312-3057804 312-4760934 317-6696696	Jhon Piñeros	\$ 1.140.000.000,00	10%	\$ 1.026.000.000,00	14,25	\$ 61.122.807,02	\$ 6.112,28	200	\$ 550.000,00	1	\$ 45.000.000,00	\$ 110.000.000,00	\$ 45.000.000,00		No
2	4°16'41.05"N	73°25'34.40"O	Chepero	Cumaral	311-8557786	Clara Ines Medina	\$ 1.000.000.000,00	5%	\$ 950.000.000,00	14	\$ 61.964.285,71	\$ 6.196,43	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumaral-4-habitaciones-4-banos-3-garajes/3636-1533961
3	4°21'24.46"N	73°19'17.62"O	Chepero	Cumaral	312-5965514 310-2529916	Diomar Cecilia Dominguez Correa	\$ 1.100.000.000,00	5%	\$ 1.045.000.000,00	14	\$ 68.750.000,00	\$ 6.875,00	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumaral-4-habitaciones-3-banos-3-garajes/898-M1343830



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	\$ 61.122.807,02
2	\$ 61.964.285,71
3	\$ 68.750.000,00
PROMEDIO	\$ 63.945.697,58
DESVIACIÓN ESTANDAR	4181867,158
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,54%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,653487642
LIMITE SUPERIOR	\$ 68.127.565
LIMITE INFERIOR	\$ 59.763.830
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 65.000.000
VALOR ADOPTADO m2	\$ 6.500

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 cuento 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: cuenta con dos casas, 4 hab, balcones, 6 potreros, agua x aljibe, energía, todo para ganado, embarcadero. A

Oferta 2: Vendo magnifica finca ganadera, productiva, 14 hectáreas más dos mil setecientos m2, buenos pastos, totalmente plana, varios árboles frutales, casa amplia, excelente estado y ubicación.

Oferta 3: 14 hectáreas, vereda cheperos, linda, completísima, adelante de Cumaral, plana, 650m sobre la vía principal pavimentada, toda en pasto, potreros con postes de cemento, corral, luz, agua, frutales.



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

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:

Construcción Anexa 1:

Portón (Po1) En 2 Columnas de tubo metalico (2.0m alto y 3 pulgadas), 1 puerta con 2 hojas y 1 peatonal, ambas en tubo metalico cuadrado de 1" (5,0 ancho)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual	m3	\$ 19.106	0,15	\$ 2.865,90	138
Columnas en Concreto					
Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 2.618	0,41	\$ 1.073,38	95
Alambre Negro No. 17	Kg	\$ 3.808	0,04	\$ 152,32	95
Barra Corrugada G-60 3/8" (6m)	Und	\$ 9.087	1,01	\$ 9.177,87	95
Concreto Cte Grava Común 1500 PSI	m3	\$286.800	0,05	\$ 14.340,00	112
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20 Kg)	Kg	\$ 5.074	0,04	\$ 202,96	158
Desencofrante Emulsionado Desmoldatoc (16 Kg)	Und	\$273.700	0,01	\$ 2.737,00	96
Dist. Cm 20- Clip Mortero 6.5mm hasta 5/8"	Und	\$ 285	1,65	\$ 470,25	203
Herramienta Menor	%	\$180.890	0,04	\$ 7.235,60	203
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 2.300	0,17	\$ 391,00	158
Repisa 8x4x2,9 ord.	Und	\$ 11.459	0,12	\$ 1.375,08	139
Tabla Chapa 30x 1.8-2 cmx 2.9m - Ord.	Und	\$ 22.906	0,41	\$ 9.391,46	140
Durmiente 4cmx4cmx2.9 ord	Und	\$ 5.729	0,41	\$ 2.348,89	139
Vibrador de Concreto a Gasolina	D	\$ 35.370	0,03	\$ 1.061,10	122
Portón					
Grapa Media	Und	\$ 1.574	18,00	\$ 28.332,00	109
Grapa Oval	Und	\$ 2.963	9,00	\$ 26.667,00	109
Grapa Recta	Und	\$ 2.963	18,00	\$ 53.334,00	109
Herramienta Menor	%	\$184.560	0,50	\$ 92.280,00	268
Panel Ornamental H=2 (2,22m)	Und	\$370.164	4,50	\$ 1.665.738,00	109
Poste Ornamental H=2,30m	Und	\$133.419	4,50	\$ 600.385,50	110
Tornillo Autotaladrante	Und	\$ 1.596	18,00	\$ 28.728,00	110
Mano de Obra AA - Albañileria	hc	\$ 17.369	4,00	\$ 69.476,00	63
Mano de Obra HH - Metalicas	hc	\$ 33.092	3,50	\$ 115.822,00	71
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x Und				\$	2.733.585,31
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					



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

Construcción Anexa 2:

Portón (Po2) Con dos hojas en tubo metalico (2,5 ancho X 1,40 alto)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual	m3	\$ 19.106	0,15	\$ 2.865,90	138
Columnas en Concreto					
Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 2.618	0,41	\$ 1.073,38	95
Alambre Negro No. 17	Kg	\$ 3.808	0,04	\$ 152,32	95
Barra Corrugada G-60 3/8" (6m)	Und	\$ 9.087	1,01	\$ 9.177,87	95
Concreto Cte Grava Común 1500 PSI	m3	\$286.800	0,05	\$ 14.340,00	112
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20 Kg)	Kg	\$ 5.074	0,04	\$ 202,96	158
Desencofrante Emulsionado Desmoldatoc (16 Kg)	Und	\$273.700	0,01	\$ 2.737,00	96
Dist. Cm 20- Clip Mortero 6.5mm hasta 5/8"	Und	\$ 285	1,65	\$ 470,25	203
Herramienta Menor	%	\$180.890	0,04	\$ 7.235,60	203
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 2.300	0,17	\$ 391,00	158
Repisa 8x4x2,9. ord.	Und	\$ 11.459	0,12	\$ 1.375,08	139
Tabla Chapa 30x 1.8-2 cmx 2.9m - Ord.	Und	\$ 22.906	0,41	\$ 9.391,46	140
Durmiente 4cmx4cmx2.9 ord	Und	\$ 5.729	0,41	\$ 2.348,89	139
Vibrador de Concreto a Gasolina	D	\$ 35.370	0,03	\$ 1.061,10	122
Portón					
Grapa Media	Und	\$ 1.574	6,30	\$ 9.916,20	109
Grapa Oval	Und	\$ 2.963	3,15	\$ 9.333,45	109
Grapa Recta	Und	\$ 2.963	6,30	\$ 18.666,90	109
Herramienta Menor	%	\$184.560	0,18	\$ 33.220,80	268
Panel Ornamental H=2 (2,22m)	Und	\$370.164	1,58	\$ 584.859,12	109
Poste Ornamental H=2,30m	Und	\$133.419	1,58	\$ 210.802,02	110
Tornillo Autotaladrante	Und	\$ 1.596	6,30	\$ 10.054,80	110
Mano de Obra AA - Albañilería	hc	\$ 17.369	2,00	\$ 34.738,00	63
Mano de Obra HH - Metalicas	hc	\$ 33.092	1,50	\$ 49.638,00	71
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x Und				\$ 1.014.052,10	
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					

Construcción Anexa 3:

Canal (Ca) Para Aguas residuales en cemento (0,75 m de ancho X 12 m de largo x 0,50 de Profundidad)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual	m3	\$ 19.106	0,70	\$ 13.374,20	138
Relleno en Recebo Común	m3	\$ 9.520	0,20	\$ 1.904,00	96
Canal					
Cemento Gris	kg	\$ 550	27,50	\$ 15.125,00	112
Mano de Obra AA - Albañilería	hc	\$ 17.369	9,46	\$ 164.310,74	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x Und				\$ 194.713,94	
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					



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

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

Calculo Del Valor Por Estado De	
Tipo De Construcción	Portón 1
Edad	10
Vida Útil	60
Edad En % De Vida	17%
Estado De Conservación	3
Porcentaje de Depreciación	26,25%
Valor Reposición	\$ 9.177,87
Valor Depreciado	\$ 2.409,19
Valor Final	\$ 6.768,68
Valor Adoptado	\$ 2.016.019,00

Calculo Del Valor Por Estado De	
Tipo De Construcción	Portón 2
Edad	10
Vida Útil	60
Edad En % De Vida	17%
Estado De Conservación	3
Porcentaje de Depreciación	26,25%
Valor Reposición	\$ 72.894,60
Valor Depreciado	\$ 19.134,83
Valor Final	\$ 53.759,77
Valor Adoptado	\$ 747.863,42

Calculo Del Valor Por Estado De Conservación Según Fitto Y Corvini	
Tipo De Construcción	Canal
Edad	10
Vida Útil	60
Edad En % De Vida	17%
Estado De Conservación	3
Depreciación	26,06%
Valor Reposición	\$ 194.713,94
Valor Depreciado	\$ 50.748,27
Valor Final	\$ 143.965,67
Valor Adoptado	\$ 144.000,00



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)
Chizo sabanero	Und	\$ 30.000,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 51.000,00	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	\$ 33.660,00	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00
Yarumo	Und	\$ 40.000,00	\$ 10.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 61.200,00	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
Cedro	Und	\$ 45.000,00	\$ 10.000,00	\$ 55.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 66.300,00	\$ 6.630,00	\$ 21.879,00	\$ 43.758,00	\$ 59.670,00	\$ 66.300,00
Palma Moriche	Und	\$ 70.000,00	\$ 10.000,00	\$ 80.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 91.800,00	\$ 9.180,00	\$ 30.294,00	\$ 60.588,00	\$ 82.620,00	\$ 91.800,00
Yopo	Und	\$ 40.000,00	\$ 10.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 61.200,00	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
Pinos	Und			\$ 60.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 71.400,00	\$ 7.140,00	\$ 23.562,00	\$ 47.124,00	\$ 64.260,00	\$ 71.400,00
Mango	Und	\$ 65.000,00	\$ 10.000,00	\$ 75.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 86.700,00	\$ 8.670,00	\$ 28.611,00	\$ 57.222,00	\$ 78.030,00	\$ 86.700,00
Vara Santa	Und	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 51.000,00	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	\$ 33.660,00	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00
Iguá	Und	\$ 60.000,00	\$ 10.000,00	\$ 70.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 81.600,00	\$ 8.160,00	\$ 26.928,00	\$ 53.856,00	\$ 73.440,00	\$ 81.600,00

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)
Bambú	Und	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 61.200,00	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00

Continúa...

N. PLANTAS POR HA	PRODUCCION		TOTAL BAMBÚ M2
	5 y 6 Años		
	(21cm-40 cm)		
500	\$	40.392,00	\$ 2.019,60

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)
Swinglea	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

Continúa...

DISTANCIA DE SIEMBRA (M)	N. PLANTAS POR ML	VALOR UNITARIO	TOTAL SWINGLA ML
0,20	5	\$ 2.550,00	\$ 12.750,00

Fuente: Remitirse a numeral 16.

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Chizo sabanero	16	Und	\$ 33.660,00	\$ 538.560,00
Yarumo	8	Und	\$ 40.392,00	\$ 323.136,00
Cedro	4	Und	\$ 43.758,00	\$ 175.032,00
Palma Moriche	1	Und	\$ 60.588,00	\$ 60.588,00
Bambú	8	M2	\$ 2.019,60	\$ 16.156,80
Yopo	8	Und	\$ 40.392,00	\$ 323.136,00
Pinos	52	Und	\$ 47.124,00	\$ 2.450.448,00
Mango	2	Und	\$ 57.222,00	\$ 114.444,00
Swinglea	442	MI	\$ 12.750,00	\$ 5.635.500,00
Vara Santa	6	Und	\$ 51.000,00	\$ 306.000,00
Iguá	1	Und	\$ 81.600,00	\$ 81.600,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 10.024.600,80
VALOR ADOPTADO				\$ 10.024.600,80



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

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 agrologicas VII, 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-02-029.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio a aproximadamente 6,3 Km.
- Es importante resaltar que para la adopción del justiprecio se tiene en cuenta que el predio presenta frente sobre vía y se tiene en cuenta que el predio posee una gran extensión en área.
- 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. 187.



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Meta.
 MUNICIPIO: Cumaral.
 VEREDA: Chepero.
 FICHA PREDIAL: CVY-02-029.
 DIRECCIÓN: Chepero.
 PROPIETARIO: Giancarlo Limiti Rodríguez y Otros.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	5.872,59	\$ 6.500,00	\$ 38.171.835,00
Total Terreno					\$ 38.171.835,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
1	Portón 1	Und	1,00	\$ 2.016.019,00	\$ 2.016.019,00
2	Portón 2	Und	1,00	\$ 747.863,42	\$ 747.863,42
3	Canal	Und	12,00	\$ 144.000,00	\$ 1.728.000,00
Total Anexos					\$ 4.491.882,42
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 10.024.600,80
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 10.024.600,80
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 52.688.318,22
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 52.688.318,00

Son: Cincuenta y Dos Millones Seiscientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Dieciocho Pesos M.L.



Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 Miembro Lonja Colombiana N° 001



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

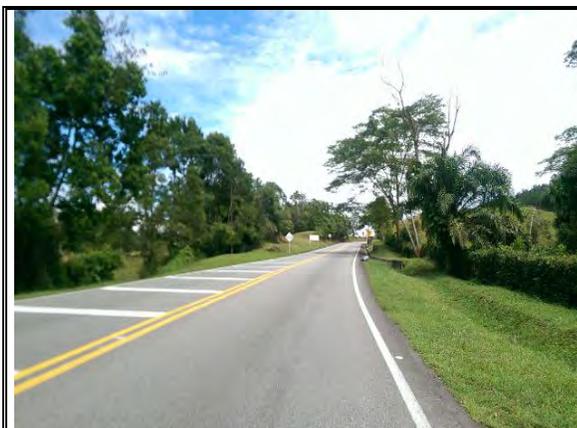


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avalúador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 038



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

15. FOTOGRAFÍAS



Vista Panorámica del Sector



Vista Panorámica del Predio 1



Vista del Predio



Vista Panorámica del Predio 2



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



Vista Portón (Po1)



Vista Portón (Po2)



Registro Especies Vegetales



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	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	Valor elementos permanentes y/o cultivos realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz - 2018
Yarumo	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Cedro	ESTUDIO DE COSTOS DE MADERABLES 2013 disponible en : vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información Forestal/ESTUDIO DE COSTOS ESPECIE REGION.pdf	
Palma Moriche		
Bambú		
Yopo		
Pinos		
Mango	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Swinglea		
Vara Santa		
Iguá	ESTUDIO DE COSTOS DE MADERABLES 2013 disponible en : vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información Forestal/ESTUDIO DE COSTOS ESPECIE REGION.pdf	

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 - 02-029

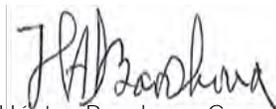
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los treinta (30) días del mes de mayo de 2.019, se reunieron en las oficinas de la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la Concesionaria Vial del Oriente, del predio denominado Chepero en el Municipio de Cumaral (Meta), 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	m ²	5.872,59	\$ 6.500,00	\$ 38.171.835,00
Total Terreno					\$ 38.171.835,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
1	Portón 1	Und	1,00	\$ 2.016.019,00	\$ 2.016.019,00
2	Portón 2	Und	1,00	\$ 747.863,42	\$ 747.863,42
3	Canal	Und	12,00	\$ 144.000,00	\$ 1.728.000,00
Total Anexos					\$ 4.491.882,42
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 10.024.600,80
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 10.024.600,80
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 52.688.318,22
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 52.688.318,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de Son: Cincuenta y Dos Millones Seiscientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Dieciocho Pesos M.L. (\$52 688.318,00).

Se firma en Bogotá D.C. A los 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

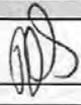

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869
Miembro Lonja Colombiana N° 002

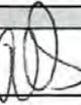

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523


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

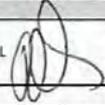


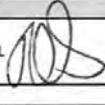
PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

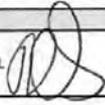
 	PROYECTO		ID FICHA PREDIAL
	CONCESION VILLAVIVENCIO - YOPAL		CVY-02-029
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS		
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - A			
ÁREA REQUERIDA (A) 3487,18m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
	NORTE:	PTOS 10 AL 29 con área sobrante del predio "CHEPERO"	477,23
ABSCISA INICIAL (A) Km 29 + 042,71	SUR:	PTOS 1 AL 10 con la vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal	493,40
ABSCISA FINAL (A) Km 29 + 532,68	ORIENTE:	PTO 10, puntual con área sobrante del predio "CHEPERO"	0,00
LONGITUD EFECTIVA (A) 489,97 m	OCCIDENTE:	PTOS 29 Y 1 con el predio "CASANARE"	40,41
REVISÓ	ELABORÓ		OBSERVACIONES
ING. CARLOS CASTAÑEDA	ING NELSON CARVAJAL 		Área y linderos correspondientes a la afectación denominada "A" (ver plano predial 1/4)
FECHA:	5 de septiembre de 2017		

 	PROYECTO		FICHA PREDIAL ID
	CONCESION VILLAVIVENCIO - YOPAL		CVY-02-029
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS		
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - B			
ÁREA REQUERIDA (B) 5,6m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
	NORTE:	PTOS 31 al PTO 30 con área sobrante del predio "CHEPERO"	22,59
ABSCISA INICIAL (B) Km 29 + 583,59	SUR:	PTOS 30 al 31 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal	22,47
ABSCISA FINAL (B) Km 29 + 605,7	ORIENTE:	PTO 31, puntual con área sobrante del predio "CHEPERO"	0,00
LONGITUD EFECTIVA (B) 22,11 m	OCCIDENTE:	PTO 30, puntual con área sobrante del predio "CHEPERO"	0,00
REVISÓ	ELABORÓ		OBSERVACIONES
ING. CARLOS CASTAÑEDA	ING NELSON CARVAJAL 		Área y linderos correspondientes a la afectación denominada "B" (ver plano predial 2/4)
FECHA:	5 de septiembre de 2017		

 	PROYECTO		FICHA PREDIAL ID
	CONCESION VILLAVIVENCIO - YOPAL		CVY-02-029
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS		
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - C			
ÁREA REQUERIDA (C) 426,26m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
	NORTE:	PTOS 39 al PTO 33 con área sobrante predio "CHEPERO"	94,70
ABSCISA INICIAL (C) Km 29 + 822,27	SUR:	PTOS 33 al 39 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal	97,45
ABSCISA FINAL (C) Km 29 + 923,23	ORIENTE:	PTO 39, puntual con área sobrante del predio "CHEPERO"	0,00
LONGITUD EFECTIVA (C) 100,96 m	OCCIDENTE:	PTO 33, puntual con área sobrante del predio "CHEPERO"	0,00
REVISÓ	ELABORÓ		OBSERVACIONES
ING. CARLOS CASTAÑEDA	ING NELSON CARVAJAL 		Área y linderos correspondientes a la afectación denominada "C" (ver plano predial 2/4)
FECHA:	5 de septiembre de 2017		

 	PROYECTO		FICHA PREDIAL ID	
	CONCESION VILLAVIVENCIO - YOPAL		CVY-02-029	
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS			
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - D				
ÁREA REQUERIDA (D) 42,38m ²	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (ml)
	NORTE:	PTO 47, puntual con área sobrante del predio "CHEPERO"		0,00
ABSCISA INICIAL (D) Km 30 + 148,13	SUR:	PTO 45, puntual con área sobrante del predio "CHEPERO"		0,00
ABSCISA FINAL (D) Km 30 + 197,63	ORIENTE:	PTOS 45 AL 47 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal		49,18
LONGITUD EFECTIVA (D) 49,50 m	OCCIDENTE:	PTOS 47 al PTO 45 con área sobrante del predio "CHEPERO"		48,89
REVISÓ	ELABORÓ		OBSERVACIONES	
ING. CARLOS CASTAÑEDA	ING NELSON CARVAJAL 		Área y linderos correspondientes a la afectación denominada "D" (ver plano predial 3/4)	
FECHA:	5 de septiembre de 2017			

 	PROYECTO		FICHA PREDIAL ID	
	CONCESION VILLAVIVENCIO - YOPAL		CVY-02-029	
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS			
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - E				
ÁREA REQUERIDA (E) 58,82m ²	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (ml)
	NORTE:	PTO 52, PUNTUAL con área sobrante del predio "CHEPERO"		0,00
ABSCISA INICIAL (E) Km 30 + 209,66	SUR:	PTO 50, PUNTUAL con área sobrante del predio "CHEPERO"		0,00
ABSCISA FINAL (E) Km 30 + 235,52	ORIENTE:	PTOS 50 al 52 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal		24,35
LONGITUD EFECTIVA (E) 25,86 m	OCCIDENTE:	PTOS 52 al PTO 50 con área sobrante predio "CHEPERO"		26,34
REVISÓ	ELABORÓ		OBSERVACIONES	
ING. CARLOS CASTAÑEDA	ING NELSON CARVAJAL 		Área y linderos correspondientes a la afectación denominada "E" (ver plano predial 3/4)	
FECHA:	5 de septiembre de 2017			

 	PROYECTO		FICHA PREDIAL ID	
	CONCESION VILLAVIVENCIO - YOPAL		CVY-02-029	
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS			
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - F				
ÁREA REQUERIDA (F) 1776,61m ²	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (ml)
	NORTE:	PTOS 68 al 70 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal		34,27
ABSCISA INICIAL (F) Km 30 + 335,22	SUR:	PTOS 56 al 57 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal		1,51
ABSCISA FINAL (F) Km 30 + 593,69	ORIENTE:	PTOS 57 al 68 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal		226,85
LONGITUD EFECTIVA (F) 258,47 m	OCCIDENTE:	PTOS 70 al PTO 56 con área sobrante del predio "CHEPERO"		260,57
REVISÓ	ELABORÓ		OBSERVACIONES	
ING. CARLOS CASTAÑEDA	ING NELSON CARVAJAL 		Área y linderos correspondientes a la afectación denominada "F" (ver plano predial 3/4)	
FECHA:	5 de septiembre de 2017			



Concesionaria
Vial del Oriente

PROYECTO

CONCESION VILLAVICENCIO - YOPAL

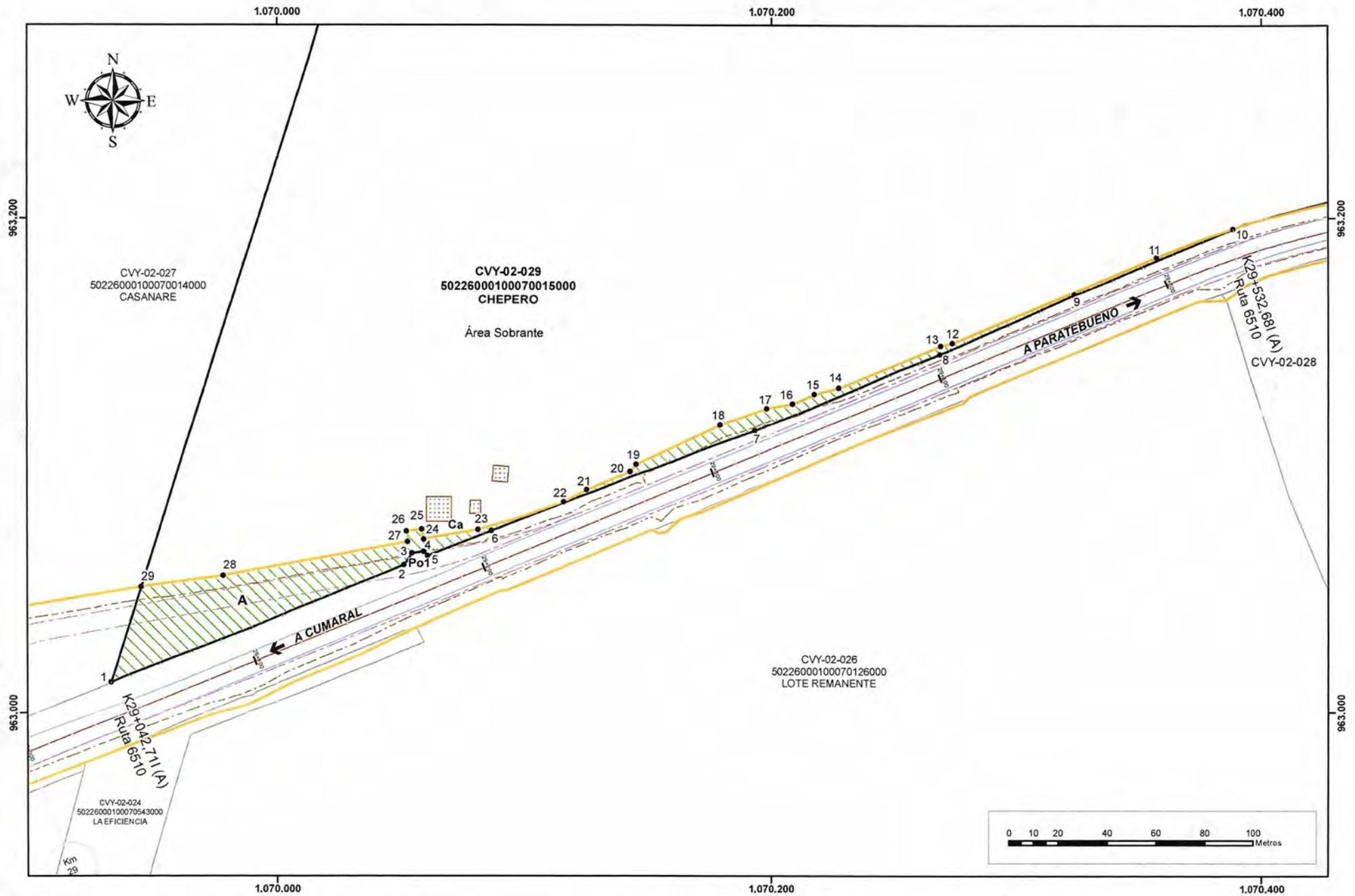
FICHA PREDIAL ID

CVY-02-029

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - G

ÁREA REQUERIDA (G) 75,74m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		NORTE:	PTO 85, PUNTUAL con área sobrante del predio "CHEPERO"
ABSCISA INICIAL (G) Km 31 + 375,5	SUR:	PTOS 88 al 83 con área sobrante del predio "CHEPERO"	2,41
ABSCISA FINAL (G) Km 31 + 399,05	ORIENTE:	PTOS 83 al 85 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal	24,19
LONGITUD EFECTIVA (G) 23,55 m	OCCIDENTE:	PTOS 85 al 88 con área sobrante predio "CHEPERO"	23,14
REVISÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES	
ING. CARLOS CASTAÑEDA	ING NELSON CARVAJAL 	Área y linderos correspondientes a la afectación denominada "G" (ver plano predial 3/4)	
FECHA:	5 de septiembre de 2017		



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTO: Ing. Nelson Carvajal DIBUJÓ: Tec. Oscar Franco	REVISÓ: Ing. Carlos Julio Castañeda	APROBÓ INTERVENTORIA	SISTEMA DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Transverse Mercator ORIGEN: Colombia Bogotá DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES Línea de compra y afectación predial generada con base en diseños de vía versión del 23-ABRIL-2018
		PROPIETARIO: GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ Y OTROS			UNIDAD FUNCIONAL: UF2	MATRICULA INMOBILIARIA: 230-936
		CUADRO DE ÁREAS (m²)			ESCALA: 1:2.000	FECHA: 05/09/2017
ÁREA TOTAL PREDIO (m²): 4.000.000,00	ÁREA REQUERIDA (m²): 5.872,59	ÁREA CONSTRUIDA (m²): 0,00	ÁREA SOBRANTE (m²): 3.994.127,41	ÁREA REMANENTE (m²): 0,00	PLANO FIDUCIAL No. 1 de 4 CVY-02-029	Convenciones --- Borde Vía Existente × --- Cerca [Hatched] Área Requerida --- Borde Vía Proyectado --- Fuentes Hídricas [Dotted] Área Remanente --- Eje Proyectado --- Lindero [Dotted] Construcciones --- Chaflán --- Línea Dec. 2770/53 [Cross-hatched] Construcciones Anexas --- Línea de Compra • Puntos Inflexión

1.070.400

1.070.600

1.070.800



CVY-02-029
50226000100070015000
CHEPERO

Área Sobrante

CVY-02-030
50226000100070128000
CHEPERO NO. 3

CVY-02-028
50226000100070127000
CHEPERO NO. 2

CVY-02-026
50226000100070126000
LOTE REMANENTE

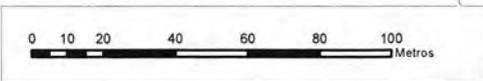
1.070.400

1.070.600

1.070.800

963.200

963.200



CONTRATO DE CONCESIÓN
BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010
CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL

REV No. 01
30-01-2014

LEVANTO Ing. Nelson Carvajal
DIBUJO Tec. Oscar Franco
PROPIETARIO GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ Y OTROS

REVISO Ing. Carlos Julio Castañeda

APROBO INTERVENTORIA

SISTEMA DE REFERENCIA
PROYECCIÓN Transverse Meriator
ORIGEN Colombia/Bogotá
DATUM MADRID

OBSERVACIONES
Línea de compra y afectación predial generada con base en
diseños de vía versión del 23-ABRIL-2018



CUADRO DE ÁREAS (m²)				
ÁREA TOTAL PREDIO (m²)	ÁREA REQUERIDA (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ÁREA SOBRANTE (m²)	ÁREA REMANENTE (m²)
4.000.000,00	5.872,59	0,00	3.994.127,41	0,00

UNIDAD FUNCIONAL
Uf2
ESCALA
1:2.000

MATRÍCULA INMOBILIARIA
230-936
FECHA
05/09/2017

CODIGO CATASTRAL
50226000100070015000
PLANO PREDIAL No.
2 de 4 CVY-02-029

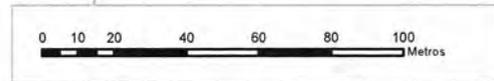
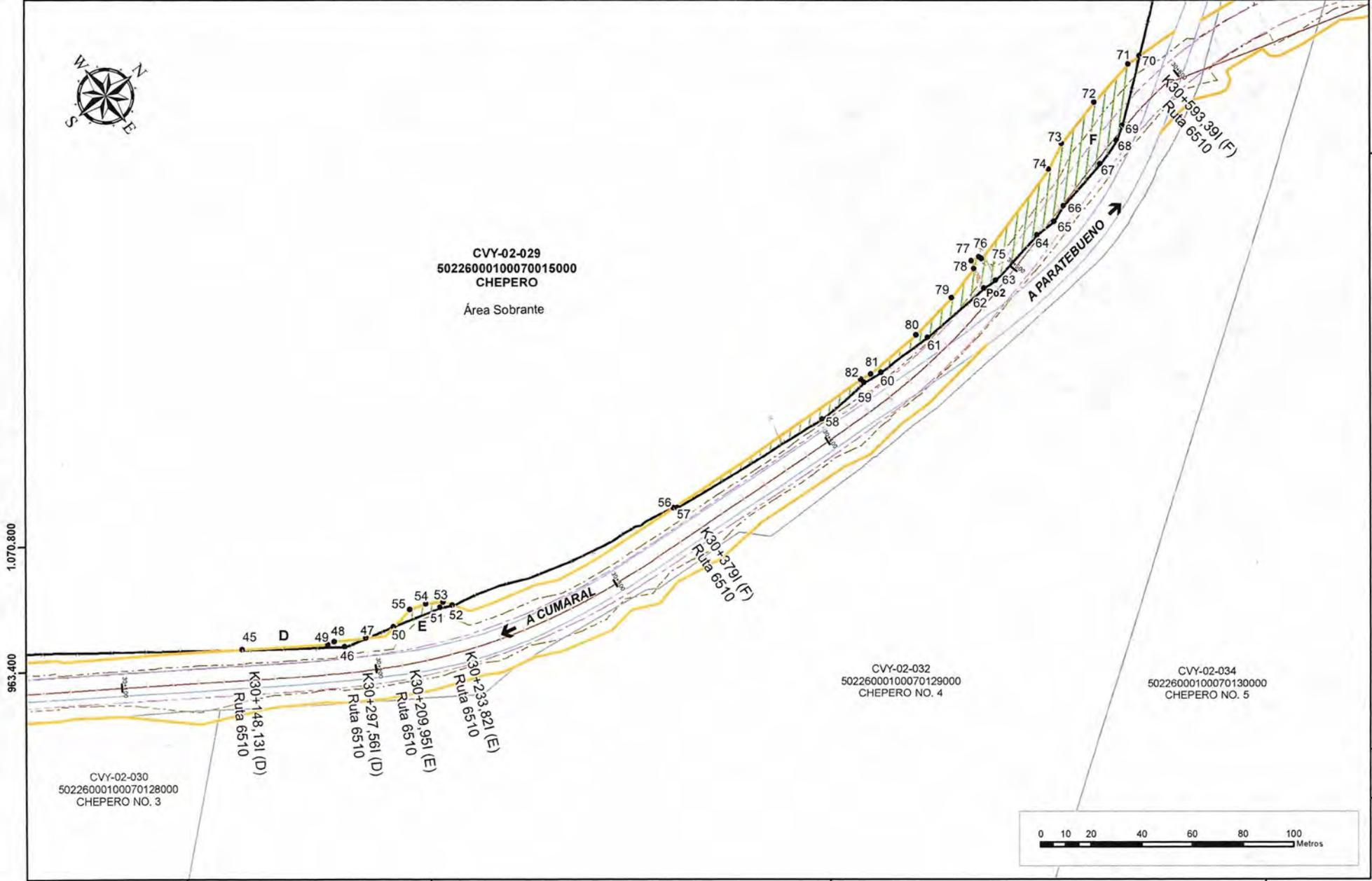
Convenciones		
	Borde Vía Existente	
	Borde Vía Proyectado	
	Eje Proyectado	
	Chañán	
	Línea de Compra	
	Área Requerida	
	Área Remanente	
	Construcciones	
	Construcciones Anexas	
	Puntos Infección	

963.600

1.070.800 963.800



CVY-02-029
50226000100070015000
CHEPERO
Área Sobrante



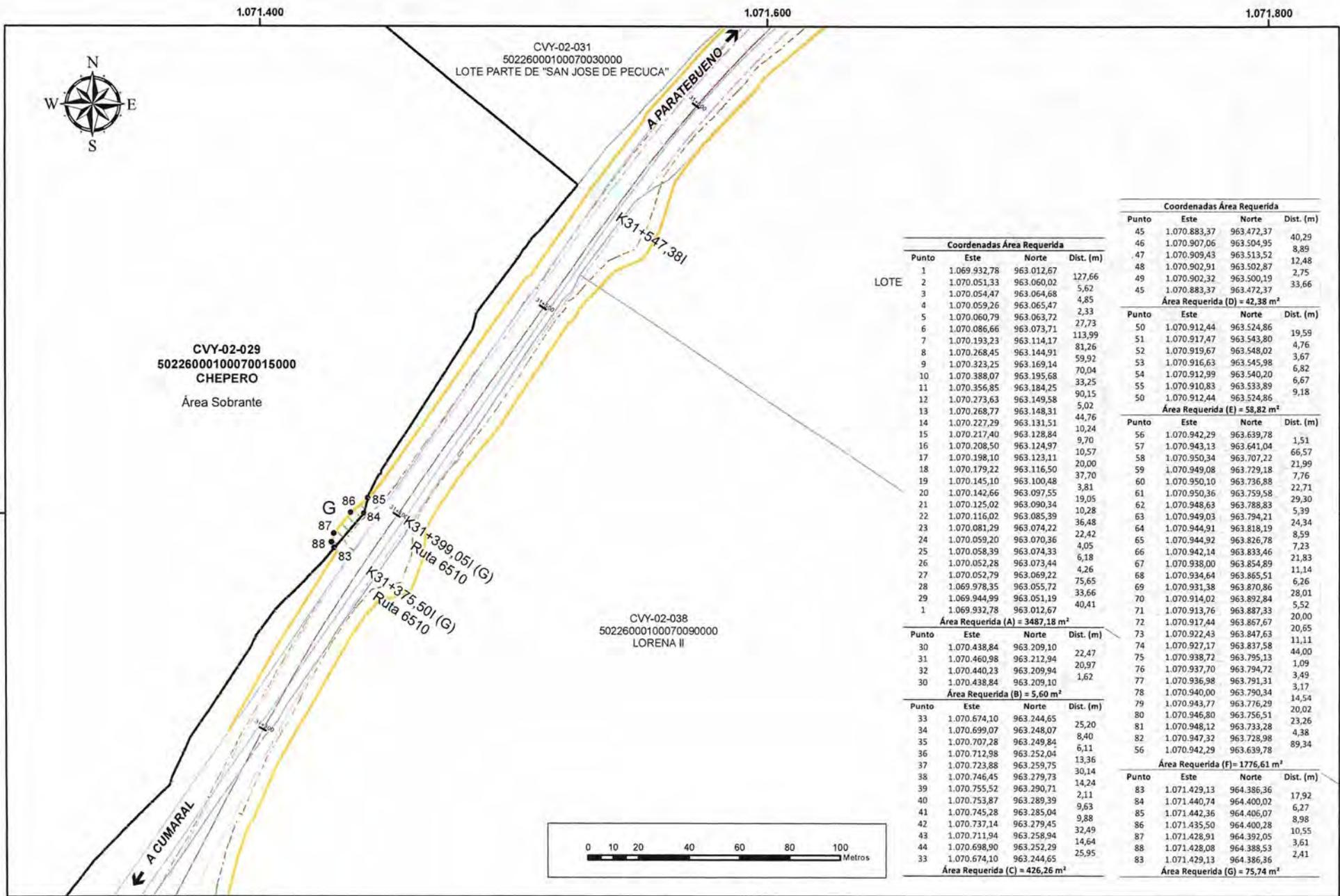
963.400

1.071.000

963.600

1.071.200

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTO Ing. Nelson Carvajal DIBUJO Tec. Oscar Franco	REVISO Ing. Carlos Julio Castañeda	APROBO INTERVENTORIA	SISTEMA DE REFERENCIA PROYECCIÓN Transverso Mercator ORIGEN Colombia Bogotá DATUM MADRID	OBSERVACIONES Línea de compra y afectación predial generada con base en diseños de vía versión del 23-ABRIL-2018	Convenciones — Borde Vía Existente x — Cerca [diagonal lines] Área Requerida — Borde Vía Proyectado — Fuentes Hídricas [yellow] Área Remanente — Eje Proyectado — Lindero [dotted] Construcciones — Chaflán — Línea Dec. 2770/53 [cross-hatch] Construcciones Anexas — Línea de Compra • Puntos Infección	
		PROPIETARIO: GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ Y OTROS			UNIDAD FUNCIONAL: UF2			MATRICULAR INMOBILIARIA: 230-936
		CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA: 05/09/2017	PLANO FREDIAL No. 3 de 4 CVY-02-029
ÁREA TOTAL PREDIO (m²): 4.000.000,00	ÁREA REQUERIDA (m²): 5.872,59	ÁREA CONSTRUIDA (m²): 0,00	ÁREA SOBRANTE (m²): 3.994.127,41	ÁREA REMANENTE (m²): 0,00				



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1.069.932,78	963.012,67	127,66
2	1.070.051,33	963.060,02	5,62
3	1.070.054,47	963.064,68	4,85
4	1.070.059,26	963.065,47	2,33
5	1.070.060,79	963.063,72	27,73
6	1.070.086,66	963.073,71	113,99
7	1.070.193,23	963.114,17	81,26
8	1.070.268,45	963.144,91	59,92
9	1.070.323,25	963.169,14	70,04
10	1.070.388,07	963.195,68	33,25
11	1.070.356,85	963.184,25	90,15
12	1.070.273,63	963.149,58	5,02
13	1.070.268,77	963.148,31	44,76
14	1.070.227,29	963.131,51	10,24
15	1.070.217,40	963.128,84	9,70
16	1.070.208,50	963.124,97	10,57
17	1.070.198,10	963.123,11	20,00
18	1.070.179,22	963.116,50	37,70
19	1.070.145,10	963.100,48	3,81
20	1.070.142,66	963.097,55	19,05
21	1.070.125,02	963.090,34	10,28
22	1.070.116,02	963.085,39	36,48
23	1.070.081,29	963.074,22	22,42
24	1.070.059,20	963.070,36	4,05
25	1.070.058,39	963.074,33	6,18
26	1.070.052,28	963.073,44	4,26
27	1.070.052,79	963.069,22	75,65
28	1.069.978,35	963.055,72	33,66
29	1.069.944,99	963.051,19	40,41
1	1.069.932,78	963.012,67	
Área Requerida (A) = 3487,18 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
30	1.070.438,84	963.209,10	22,47
31	1.070.460,98	963.212,94	20,97
32	1.070.440,23	963.209,94	1,62
30	1.070.438,84	963.209,10	
Área Requerida (B) = 5,60 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
33	1.070.674,10	963.244,65	25,20
34	1.070.699,07	963.248,07	8,40
35	1.070.707,28	963.249,84	6,11
36	1.070.712,98	963.252,04	13,36
37	1.070.723,88	963.259,75	30,14
38	1.070.746,45	963.279,73	14,24
39	1.070.755,52	963.290,71	2,11
40	1.070.753,87	963.289,39	9,63
41	1.070.745,28	963.285,04	9,88
42	1.070.737,14	963.279,45	32,49
43	1.070.711,94	963.258,94	14,64
44	1.070.698,90	963.252,29	25,95
33	1.070.674,10	963.244,65	
Área Requerida (C) = 426,26 m ²			

Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
45	1.070.883,37	963.472,37	40,29
46	1.070.907,06	963.504,95	8,89
47	1.070.909,43	963.513,52	12,48
48	1.070.902,91	963.502,87	2,75
49	1.070.902,32	963.500,19	33,66
45	1.070.883,37	963.472,37	
Área Requerida (D) = 42,38 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
50	1.070.912,44	963.524,86	19,59
51	1.070.917,47	963.543,80	4,76
52	1.070.919,67	963.548,02	3,67
53	1.070.916,63	963.545,98	6,82
54	1.070.912,99	963.540,20	6,67
55	1.070.910,83	963.533,89	9,18
50	1.070.912,44	963.524,86	
Área Requerida (E) = 58,82 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
56	1.070.942,29	963.639,78	1,51
57	1.070.943,13	963.641,04	66,57
58	1.070.950,34	963.707,22	21,99
59	1.070.949,08	963.729,18	7,76
60	1.070.950,10	963.736,88	22,71
61	1.070.950,36	963.759,58	29,30
62	1.070.948,63	963.788,83	5,39
63	1.070.949,03	963.794,21	24,34
64	1.070.944,91	963.818,19	8,59
65	1.070.944,92	963.826,78	7,23
66	1.070.942,14	963.833,46	21,83
67	1.070.938,00	963.854,89	11,14
68	1.070.934,64	963.865,51	6,26
69	1.070.931,38	963.870,86	28,01
70	1.070.914,02	963.892,84	5,52
71	1.070.913,76	963.887,33	20,00
72	1.070.917,44	963.867,67	20,65
73	1.070.922,43	963.847,63	11,11
74	1.070.927,17	963.837,58	44,00
75	1.070.938,72	963.795,13	1,09
76	1.070.937,70	963.794,72	3,49
77	1.070.936,98	963.791,31	3,17
78	1.070.940,00	963.790,34	14,54
79	1.070.943,77	963.776,29	20,02
80	1.070.946,80	963.756,51	23,26
81	1.070.948,12	963.733,28	4,38
82	1.070.947,32	963.728,98	89,34
56	1.070.942,29	963.639,78	
Área Requerida (F) = 1776,61 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
83	1.071.429,13	964.386,36	17,92
84	1.071.440,74	964.400,02	6,27
85	1.071.442,36	964.406,07	8,98
86	1.071.435,50	964.400,28	10,55
87	1.071.428,91	964.392,05	3,61
88	1.071.428,08	964.388,53	2,41
83	1.071.429,13	964.386,36	
Área Requerida (G) = 75,74 m ²			

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTO Ing. Nelson Carvajal	REVISOR Ing. Carlos Julio Castañeda	APROBADO INTERVENIDORA	SISTEMA DE REFERENCIA	OBSERVACIONES Línea de compra y afectación predial generada con base en diseños de vía versión del 23-ABRIL-2018
		DISEÑO Tec. Oscar Franco				
PROPIETARIO: GIANCARLO LIMITI RODRIGUEZ Y OTROS		CUADRO DE ÁREAS (m ²)		UNIDAD FUNCIONAL: Uf2	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 230-936	CÓDIGO CATASTRAL: 50226000100070015000
Agencia Nacional de Infraestructura		Concesionaria Vial del Oriente		ESCALA: 1:2.000	FECHA: 05/09/2017	PLANO PREDIAL No: 4 de 4 CVY-02-029
ÁREA TOTAL PREDIO (m ²)	ÁREA REQUERIDA (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA SOBREPANTE (m ²)	ÁREA REMANENTE (m ²)	Convenciones --- Borde Vía Existente --- Borde Vía Proyectado --- Eje Proyectado --- Chaflán --- Línea de Compra --- Cercas --- Fuentes Hídricas --- Área Requerida --- Área Remanente --- Construcciones --- Construcciones Anexas --- Línea Dec. 2770/53 • Puntos Inflexión	
4.000.000,00	5.872,59	0,00	3.994.127,41	0,00		



República de Colombia
Departamento del Meta
Municipio de Cumaral



LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CUMARAL META

CERTIFICA:

Que el predio rural denominado "**CHEPERO**" ubicado en la vereda Chepero catastrado bajo el número 00-01-0007-0015-000, de propiedad de **FACTORIA INDUSTRIAL METALMECANICA**, según el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Cumaral "EOT" aprobado mediante acuerdo municipal 017 del año 2000, se encuentra clasificado de la siguiente manera:

ARTICULO 73. - ZONA RURAL. Se considera así, toda la zona que se encuentren a partir de donde termina la Zona de Expansión.

USOS PRINCIPALES. Las propias de laboreo agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos.

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda de propietarios o empleados, instalación de bodegas propias de cultivos, instalaciones deportivas, cementerios.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Hospitales, centros comerciales o Turísticos, establecimientos educacionales en general, instalaciones industriales, aeropuertos. Todos los usos diferentes al principal y complementarios que aquí se presentan, deberán ser cuidadosamente estudiados por la Oficina de Planeación Municipal y considerar su conveniente ubicación de acuerdo no solo con uso a instalar, sino de los perjuicios que éste puede recibir de las zonas agrícolas debido a las fumigaciones aéreas existentes, en el Municipio, y a las condiciones ambientales en cuestión. También se considerarán los efectos que el uso en cuestión pueda causar a las áreas y predios vecinos

La presente se expide a solicitud del interesado a los siete (07) días del Mes de Julio del Año 2016.


GONZALO IVÁN JARA CABRERA
Secretario de Planeación

Proyectó: Tec. Administrativo

Yuly Vanessa López Prieto

