

CVOE-02-20200706003682

Señor:
ESTANISLAO CRUZ ÁLVAREZ
Predio: La Gaviota
Vereda: Puente Amarillo
Restrepo- Meta

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

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra Predio CVY-01-203A.

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 junio de 2020, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S** libró el Oficio No. CVOE-02-20200616003166, dirigido al señor **ESTANISLAO CRUZ ÁLVAREZ**, por medio del cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno requerida para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional 01, cuyo contenido se adjunta a continuación:



CVOE-02-20200706003682

OFERTA DE COMPRA
CVY-01-203A

CVOE-02-20200616003166

Señor:
ESTANISLAO CRUZ ÁLVAREZ
Predio: La Gaviota
Vereda: Puente Amarillo
Restrepo- Meta

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN 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 La Gaviota, Vereda Puente Amarillo, Municipio de Restrepo, Departamento del Meta, identificado con matrícula inmobiliaria número 230-10566, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), CVY-01-203A.

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, 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 para el inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS (952,21 m²)**, todo debidamente delimitado y alindado entre la abscisa inicial km 7+877,41 (l) y la abscisa final km 7+916,06 (l) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-01-203A de fecha 22 de noviembre de 2019, cuya copia se anexa.



CVOE-02-20200706003682

OFERTA DE COMPRA
CVY-01-203A

CVOE-02-20200616003166

Que el presente 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 La Gaviota, ubicado en la Vereda Puente Amarillo, Municipio de Restrepo, Departamento del Meta, se dirige al señor Estanislao Cruz Alvarez identificado con cédula de ciudadanía número 485.289, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 230-10566, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$63.875.650)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-01-203A de fecha 27 de enero de 2020, elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio No. 4G2IVIYO215-4771-20 de fecha 10 de marzo de 2020, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

Descripción	Unidad	Area	Vr Unitario	Vr Total
Terreno requerido en ronda	m ²	952,21	\$ 65.000,0	\$ 61.893.650,0
Cultivos y especies	Global		\$ 1.982.000,0	\$ 1.982.000,0
TOTAL				\$ 63.875.650,0

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 Notaria 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-01-203A de fecha 27 de enero de 2020, elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio No. 4G2IVIYO215-4771-20 de fecha 10 de marzo de 2020, 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 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.



CVOE-02-20200706003682

OFERTA DE COMPRA
CVY-01-203A

CVOE-02-20200616003166

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 no existen gravámenes y/o limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 230-10566 del Círculo de Villavicencio.

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 **vía 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 párrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquiriente a preferir resolución de



CVOE-02-20200706003682

OFERTA DE COMPRA
CVY-01-203A

CVOE-02-20200616003166

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 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 de **PROINVORIENTE S.A.S.** 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 **316/437517**, o al correo electrónico **erika.ruiz@cvioriente.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 HERNANDEZ GACÓN
Gerente General
Fecha: 2020-06-17 11:20:01

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró: A.X.M.O - Abogada Predial
Revisó: M.M.R. - Abogada Supervisor Predial
Aprobó: K.J.J.D. - Directora Predial
Vó. Bo: M.A.C. Abogada Gestión Contractual CVO
CC: Archivo

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

CVO-RE-PRE-015
FECHA: 5-02-20
V.G



4

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

CVO-RE-PRE-021
FECHA: 5-02-20
V.G

5



CVOE-02-20200706003682

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-02-20200616003168 de fecha 17 de junio de 2020, la CONCESIONARIA VIAL DE ORIENTE - COVIORIENTE S.A.S., convocó al señor ESTANISLAO CRUZ ÁLVAREZ a comparecer para notificarse personalmente de la mencionada Oferta Formal de Compra No. CVOE-02-20200616003166 de fecha 17 de junio de 2020.

Que el aludido Oficio de Citación con Número CVOE-02-20200616003168, fue remitido el 18 de junio de 2020, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo con la Guías/facturas de venta N° 700036519071. Que el día 24 de junio la empresa de mensajería certificó la devolución del envío por la causal de DESCONOCIDO/DESTINATARIO DESCONOCIDO, la cual fue radicada en las Oficinas de Covioriente el día 25 de junio de 2020.

Que la Concesionaria Vial del Oriente procedió a publicar mediante el oficio CVOE-02-20200626003453 la Citación de la Oferta Formal de Compra No. CVOE-02-20200616003168 de fecha 17 de junio de 2020, en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, con fecha de fijación el 02 de julio de 2020 y fecha de desfijación el 08 de julio de 2020, de conformidad con el Inciso 2° artículo 68 de la Ley 1437 de 2011.

Que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal de **ESTANISLAO CRUZ ÁLVAREZ**, a pesar de haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde la fijación de la citación de la Oferta de Compra en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co

Considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinatario, se hace necesario surtir la publicación de la oferta de compra contenida en el oficio No. CVOE-02-20200616003166 de fecha 17 de junio de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

En virtud de lo anterior, se procede a publicar la oferta de compra en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, así mismo, 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.



CVOE-02-20200706003682

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

EL 13-04-2020 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 14-04-2020 A LAS 5.30 P.M.



Firmado por OSCAR JAVIER HERNANDEZ GAONA
Gerente General
Fecha: 2020-07-09 07:16:29

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró: A.X.M.G. Abogada Predial.
Revisó: M.M.M.R. Abogado Supervisor Predial
Aprobó: A.K.C.A Directora Predial.
Vo. Bo: M.A.C. Abogada Gestión Contractual CVO
CC. Archivo



Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 18

**CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS LLANOS
ORIENTALES**

LONJALLANOS

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
CVY-01-203A**



PREDIO LA GAVIOTA

RESTREPO - META - COLOMBIA

27 ENERO DE 2020

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 18

CAPITULO 1. VALORACION COMERCIAL TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE	CONSORCIO VIAL 4GLLANOS 12 de enero de 2020.
1.2. TIPO DE INMUEBLE	Fracción de terreno de un predio de mayor extensión
1.3. TIPO DE AVALUO	Comercial Corporativo.
1.4. MARCO NORMATIVO	Ley 9 de 1989. Ley 388 de 1997. Ley 1682 de 2013. Ley 1673 de 2013. Decreto 1420 de 1998. Decreto 2181 de 2006. Decreto 556 2014. Resolución IGAC 620 de 2008. IGAC. Resolución IGAC 898 de 2014. Resolución IGAC 1044 de 2014. Resolución IGAC 316 de 2015.
1.5. DEPARTAMENTO	Meta.
1.6. MUNICIPIO	Restrepo.
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO	Puente amarillo.
1.8. DIRECCIÓN INMUEBLE	La Gaviota.
1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	INICIAL: 7 +877,41 Km (l). FINAL: 7 +916,06 Km (l).
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agropecuario
1.11. USO POR NORMA	Rural - Suburbano
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL:	00-01-00-00-0007-0012-0-00-00-0000
AREA DEL TERRENO:	1 Ha 2180,00 m ²
AREA CONSTRUIDA:	580,0 m ²
MATRICULA INMOBILIARIA:	230-6269
AVALÚO CATASTRAL:	\$96.590.000
Fuente: Certificado Catastral Nacional expedido por el Igac el 16 de agosto de 2.016.	
1.13. FECHA DE VISITA	14 de enero de 2020
1.14. FECHA DE INFORME DE AVALUO	27 de enero de 2020

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 3 de 18

2. DOCUMENTOS

- a. Certificado de tradición No. 230-10566, impreso el 16 de diciembre de 2019, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, con tres (3) anotaciones.
- b. Certificado Catastral Nacional expedido por el Igac el 18 de agosto de 2016.
- c. Certificado uso del suelo, expedido el 27 de marzo de 2019 por Secretaria de Planeación del municipio de Restrepo Meta.
- d. Estudio de títulos elaborado por Aura Ximena Munevar Gómez el 16 de diciembre de 2019.
- e. Ficha predial, elaborada el 22 de noviembre de 2019 por el Ing. John Jairo Murcia de Concesionaria Vial del Oriente.
- f. Plano Predial elaborado el 22 de noviembre de 2019, escala 1:1000 elaborado por el Ing. John Jairo Murcia de Concesionaria Vial del Oriente.
- g. Informe técnico predial elaborado el 22 de noviembre de 2019, por el Ing. John Jairo Murcia de Concesionaria Vial del Oriente.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO

Estanislao Cruz Alvarez identificado con cedula de ciudadanía N° 485.289

Fuente: Estudio de títulos suministrado por Covioriente.

3.2. TITULOS DE ADQUISICION

Mediante compraventa, por medio de la escritura pública 1485 del 29 de octubre de 1966 notaria 1ª de Villavicencio.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

230-10566, emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.

En los títulos de adquisición, no se evidencian inconsistencias, inexistencias, ineficiencias ni nulidades.

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 18

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte: Vereda Vega Grande. Oriente: Vereda Choopal. Sur: Área rural municipio de Villavicencio. Occidente: Vereda Santa Cecilia.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Algunos predios localizados sobre los corredores viales se han ido fraccionando en parcelas para dar lugar a granjas pequeñas de múltiples actividades dentro del agroturismo, así como conjuntos residenciales campestres bien estratificados y ganadería bovina de cría levante y ceba con praderas establecidas en pastos mejorados.

4.3. TOPOGRAFÍA

Zona que pertenece al piedemonte llanero (estribaciones de la Cordillera Oriental), con pendientes entre 8% - 25% semi onduladas sobre el costado occidental de la vía a Restrepo y ligeramente plana de 0% - 7% sobre el costado oriental.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS

Temperatura: 26^o C. en promedio.
 Precipitación anual promedio: Superior a 3.500 mm
 Altura promedio (m.s.n.m.): 440 msnm. Aprox.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS

Suelo CLASE IV, UNIDAD FISIOLÓGICA (PAISAJES Y SUBPAISAJES) Abanicos aluviales antiguos y recientes. Terrazas altas. Altillanura plana. Suelos de dique (LL.A.D.)

DESCRIPCIÓN DE LA CLASE DE APTITUD DE USO. Suelos de topografía plana, pendientes de 1-3%, fácil mecanización, francos a franco arcillosos y franco arenosos y arenosos, buen drenaje interno y externo y buena profundidad efectiva.

LIMITANTES DE CLASE. Baja a muy baja fertilidad, pH extremadamente ácido, exceso de aluminio intercambiable, presencia de plintita en algunos suelos. Alto peligro de erosión en la altillanura plana.

USOS ACTUALES Y POTENCIALES. Pastos introducidos, tabaco, maní caupí, palma africana, piña y marañón, usando correctivos y fertilizantes según la especie.

Fuente: Clasificación de las tierras de la Orinoquia según su aptitud de uso y manejo. IGAC 1997

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, gas, acueducto veredal y carece de alcantarillado. Algunos conjuntos cerrados P.H. cuentan con planta de tratamiento de aguas residuales y la generalidad de las fincas y parcelaciones tienen pozos sépticos.

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 18

4.7. SERVICIOS COMUNALES

Enseguida del peaje de Puente Amarillo, se localiza la escuela de primaria y bachillerato Cementerio Jardines del Llano, Bioparque los Ocarros y Aeropuerto Vanguardia. Francisco Torres León, Jardín Cementerio la Esperanza, Comando de policía en el km 14, Mega colegio en el Km 14,7 vía Restrepo, Centro Comercial Sunrise en el área urbana de Restrepo al igual que hospital municipal de Restrepo.

4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La Ruta Nacional 6510 en buen estado de conservación y mantenimiento. El servicio de transporte intermunicipal e interdepartamental es permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Instrumento: Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT
 Acuerdo No.: 027 de 10 de diciembre del 2018.
 Clasificación Suelo: Rural
 Suelo suburbano tipo 4-SST4 - Corredor vial suburbano CVS y por tener parte del predio ronda hidráulica sobre caño sin nombre, de acuerdo al artículo 25 del PBOT, lo clasifica como área de especial importancia estratégica y ambiental.

Usos del suelo

SUELO SUBURBANO TIPO 4-SST4-CORREDOR VIAL SUBURBANO CVS

El corredor vial suburbano corresponde a la franja de suelo localizado a los extremos de la vía de primer orden que configura la entrada y salida de Restrepo, tanto en dirección de Cumaral como en dirección a Villavicencio, a partir de la línea de su perímetro urbano. Conforme al decreto 1077 de 2015, tiene una medida de 300 m a ambos costados de la vía.

Principal: Comercial, turismo, mejoramiento paisajista.
 Complementario: Residencial unifamiliar en edificaciones aisladas, con posibilidad de multifamiliar en altura, a través de conjuntos y condominios en propiedad horizontal, dejando una distancia mínima de 80 m desde la franja de retiro de la vía principal.
 Uso compatible: Industria de bajo impacto, comercio en parques o agrupaciones comerciales delimitadas en este PBOT bajo la modalidad de propiedad horizontal, y servicios de cobertura local y actividades relacionadas con el turismo, diversión y esparcimiento. Industria de bajo impacto.
 Condicionado: Servicios personales de cobertura local y sectorial. Servicio de hospedajes. Los servicios de hospedaje en hoteles y de establecimientos de alojamiento y hospedajes (EAH), cuyo

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 18

Uso Prohibido:	uso sea permitido en la clasificación del territorio deberán cumplir con lo estipulado en este acuerdo. Industria de mediano y alto impacto, explotaciones avícolas o porcícolas, servicios personales de cobertura regional y servicios de alto impacto, que se definen como las actividades relacionadas con el trabajo sexual.
Modalidad de desarrollo de vivienda:	Aislada y agrupada en modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en propiedad horizontal.
Unidad mínima de actuación:	2 hectáreas para vivienda y 5.000 m ² para otros usos permitidos tales como parques comerciales delimitados en este PBOT y desarrollados bajo el esquema de propiedad horizontal.
Índice de ocupación:	30% toda actividad permitida y hasta 50% en los parques o agrupaciones comerciales bajo la modalidad de propiedad horizontal, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007 en su artículo 14.
Condiciones de ocupación y construcción:	Manejo de textura y colores acorde al paisaje rural, en edificaciones individuales y aisladas en sus cuatro costados, siempre respondiendo al entorno. Permitiendo en todos los casos transparentar la visual sobre el telón de fondo que conforma el paisaje de fondo. Lo anterior, con el propósito de mimetizar las edificaciones con la naturaleza y causar el menor impacto en el ambiente.

B. SUELO DE PRTECCION AMBIENTAL

Entendidos como aquellos elementos naturales del territorio relacionados con la conservación de ecosistemas estratégicos y la protección de bienes y servicios ecosistemicos.

Y de acuerdo a la ubicación del predio ronda con caño sin nombre, se considera como AREA DE ESPECIES IMPORTANTES ESTRATEGICA Y AMBIENTAL (Articulo 25)...2... Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua: Comprende la faja paralela a las líneas de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. Así mismo hará parte de la ronda hidráulica el área de protección o conservación aferente. Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto a la "Guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia" una vez sea publicada por el gobierno nacional. Lo anterior aplica para la totalidad del terreno municipal y se considera como parte integral de soporte ambiental urbano y rural.

Por lo tanto en el artículo 27 se establece el REGIMEN DE USO PARA LAS AEIA

Si bien las áreas especiales de importancia ambiental (AEIA) son considerados suelos de protección, el régimen de usos para aquellas que no cuenta con su respetivo plan de manejo, será el siguiente:

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 18

USO PRINCIPAL: Actividades de reforestación, investigación, recreación masiva, usos sostenibles de los recursos naturales renovables y los demás que vayan en concordancia con los objetivos de conservación de las AEIA.

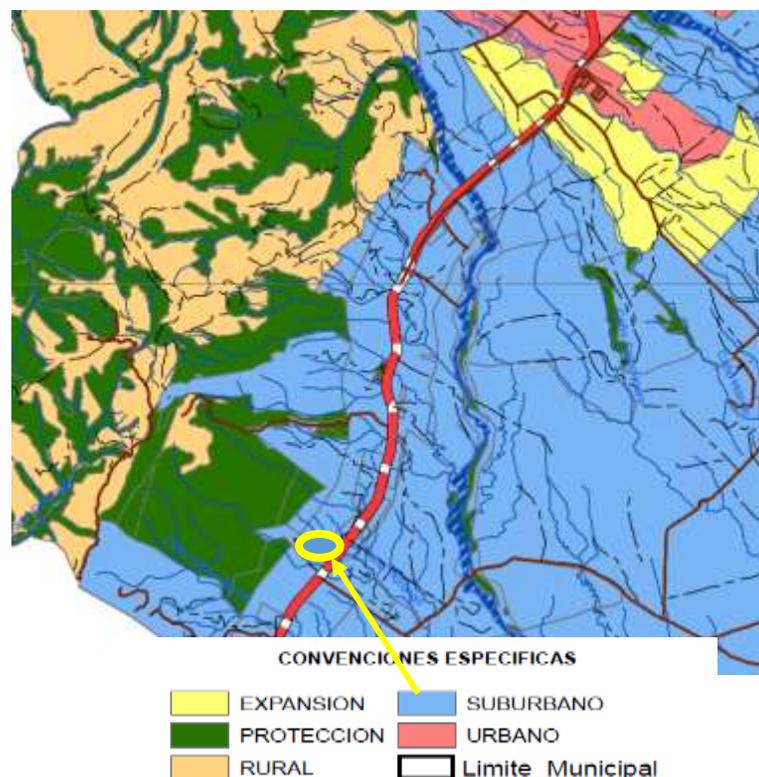
USO PROHIBIDO: Desarrollos urbanísticos.

En todos los casos, para que el uso sea permitido, deberá contar con la respectiva licencia de construcción destinada a ese uso específico, de lo contrario se entenderá PROHIBIDO. Aun cuando el presente concepto o certificación lo categorice como principal, complementario, compatible. En aquellos casos que se categorice como RESTRINGIDO deberá contar siempre previamente con el plan de implementación de uso aprobado por la secretaria de planeación y de no contar con él se entenderá como uso PROHIBIDO.

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Restrepo el 2 de marzo de 2.019 y PBOT aprobado con acuerdo 027 de 10 de diciembre del 2018

Nota: Revisada la norma del uso del suelo en el correspondiente PBOT, no se advierte ninguna diferencia con lo citado en el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación municipal que puntualmente se deba mencionar. Tan solo que la fracción de terreno objeto de avalúo está clasificada como suelo suburbano tipo 4-sst4-corredor vial suburbano cvs con afectación de ronda hídrica en un área de 952,21 m² equivalente al 100 % del área de terreno requerida y suelo de protección forestal (Plano N° 2).

PLANO CLASIFICACION DEL SUELO RURAL MUNICIPIO DE RESTREPO – META



Fuente: PBOT aprobado con acuerdo 027 de 10 de diciembre del 2018.

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 8 de 18

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

Km 7+877,41 margen izquierdo vía Villavicencio Restrepo, frente al colegio Puente Amarillo y distante 6,4 kilómetros aproximados de la cabecera municipal de Restrepo.

6.2. ÁREAS DEL TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	EQUIVALENCIA EN m ²
Área total del predio	Ha	0,695700	6.957,00
Área requerida	Ha	0,095221	952,21
Área remanente	Ha	0,000000	0,00
Área sobrante	Ha	0,600479	6.004,79
Area total requerida	Ha	0,095221	952,21

6.2.1 DISTRIBUCION DE ÁREA REQUERIDA

Descripcion	Unidad	Area
Terreno con ronda hidrica	m ²	952,21
Terreno sin ronda hidrica	m ²	0,00
Total	m²	952,21

6.3. LINDEROS ÁREA REQUERIDA

NORTE: En 25,01 m puntos 2 a 3, con predio Las Colinas de Montecarlo identificado con cedula catastral 50606000100070055000.

SUR: En 33,93 m puntos 6 a 1, con predio denominado Villa Martha identificado con cedula catastral 50606000100070012000 y FMI 230-6269.

ORIENTE: En 38,17 m puntos 1 a 2, con vía Villavicencio - Yopal.

OCCIDENTE: En 42,44 m puntos 3 a 6, con área sobrante del mismo predio.

Fuente: Ficha predial aportada

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

Carretera nacional Ruta 6510 Villavicencio - Yopal por donde se ingresa al predio de mayor extensión.

6.4.1 SERVICIOS PUBLICOS

La fracción de terreno en avalúo, adolece de servicios

6.5. UNIDADES FISIOGRAFICAS

La fracción objeto de avalúo está conformada por una unidad fisiográfica, con topografía plana, uso principal comercial, turismo, mejoramiento paisajista y norma de suelo suburbano tipo 4-SST4-corredor vial suburbano CVS, pero en su 100% en ronda hídrica y franja de

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 9 de 18

protección ambiental. El hecho de estar en ronda hídrica, beneficia productivamente a los predios circunvecinos.

6.6. ÁREAS CONSTRUÍDAS

La fracción de terreno en avalúo carece de construcciones

6.7 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

La fracción de terreno en avalúo carece de construcciones principales.

6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS

La fracción de terreno en avalúo carece de construcciones anexas.

Fuente: Ficha predial aportada y verificación en sitio.

6.9. CULTIVOS, ESPECIES

Dentro de la fracción de terreno a avaluar se encontraron las siguientes especies vegetales, las que presentan buen estado fitosanitario.

Cultivo o especie	Unidad	Cantidad
Caucho	Un	2
Cacao	Un	1
Guadua	m ²	14
Vara santa	Un	1
Limón	Un	1
Casco de vaca	Un	1
Mango	Un	2
Tuno roso	Un	2
Yarumo	Un	2
Ocobo	Un	1
Chizo	Un	3
Jobo	Un	2
Punta lanza	Un	1

Fuente: Ficha predial aportada y verificación en sitio.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se aplica la siguiente metodología Valuadora:

7.1. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica Valuadora 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

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 10 de 18

deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONST	OBSERVACIONES	NOMBRE DE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA m ²	ÁREA m ²			
79	Lote zona rural	Km 10,7 Km Izq.	\$350.000.000	5.000	0,0	Cerros de Santamaria, a 20 m de R-6510, Swinglea, grama, quiebrapatas.	Sergio Arango	312 306 4895
96	Lote zona rural	Km 9.6 (i), Vía a Restrepo.	\$185.000.000	3.170	0,0	Lote parcelacion Araguañey	fincaraiz.com.co	310 778 0404
97	Lote zona rural	Km 9.6 (i), Vía a Restrepo.	\$220.000.000	3.675	0,0	Lote parcelacion Araguañey	Diego Rodriguez	318 335 2071

8.2 DEPURACION DEL MERCADO

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCION O ANEXOS
					ÁREA m ²	Vr./m ²	ÁREA m ²	Vr./m ²	
79	Km 10,7 Km Izq.	\$350.000.000	6,00%	\$329.000.000	5.000	65.800	-	-	\$0
96	Km 9.6 (i), Vía a Restrepo.	\$185.000.000	1,50%	\$182.225.000	3.170	57.484	-	400.000	\$0
97	Km 9.6 (i), Vía a Restrepo.	\$220.000.000	2,00%	\$215.600.000	3.675	58.667	-	-	\$0

Nota: La numeración corresponde a la base de datos de mercado elaborada por Lonjallanos, investigados en el primer y segundo semestre de 2019.

		
Oferta de Mercado 79	Oferta de Mercado 96	Oferta de Mercado 97

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (investigación directa)

No se acude a la investigación directa por contar con los datos necesarios de mercado.

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 11 de 18

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (Método de comparación)

OFERTA	DIRECCION	Vr. TERRENO m ²
79	Km 10,7 Km Izq.	\$65.800
96	Km 9.6 (ij), Vía a Restrepo.	\$57.484
97	Km 9.6 (ij), Vía a Restrepo.	\$58.667
MEDIA		\$60.650
DESVIACION ESTANDAR		\$4.499
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		1,60
COEFICIENTE DE VARIACION		7,4%
LIMITE SUPERIOR		\$65.149
LIMITE INFERIOR		\$56.152
VALOR ADOPTADO		\$65.000

10.2. ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Datos de mercado en zona rural cercanos a la población de Restrepo de uso agropecuario investigados en el segundo semestre de 2019, con similitud en características tales como topografía plana, localización cercana al corredor vial (ruta 6510) en su franja agroturística que nos permite una información confiable para nuestro análisis.

Se adoptó un valor por cercano a la al límite superior, por cuanto la fracción de terreno requerida del predio de mayor extensión en área rural suburbana forestal, protector-productor, se ubica en su 100% en ronda hídrica, cuya condición es benéfica productivamente en el área rural tanto en predio de mayor extensión como en los circunvecinos.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

11.1.1 CONSTRUCCIONES

La fracción de terreno en avalúo carece de construcciones.

11.1.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS

La fracción de terreno en avalúo carece de construcciones anexas.

11.2. DEPRECIACIÓN (Fitto y Corvini)

La fracción del predio objeto de avalúo carece de construcciones.

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 12 de 18

11.2.1 DEPRECIACIÓN (Lineal)

La fracción del predio objeto de avalúo carece de construcciones anexas.

12. CÁLCULO VALOR CULTIVOS Y O ESPECIES

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Cultivo o especie	Unidad	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
Caucho	Un	2	\$40.000,0	\$80.000,0
Cacao	Un	1	\$80.000,0	\$80.000,0
Guadua	m2	14	\$40.000,0	\$560.000,0
Vara santa	Un	1	\$30.000,0	\$30.000,0
Limón	Un	1	\$190.000,0	\$190.000,0
Casco de vaca	Un	1	\$60.000,0	\$60.000,0
Mango	Un	2	\$150.000,0	\$300.000,0
Tuno roso	Un	2	\$40.000,0	\$80.000,0
Yarumo	Un	2	\$60.000,0	\$120.000,0
Ocobo	Un	1	\$80.000,0	\$80.000,0
Chizo	Un	3	\$40.000,0	\$120.000,0
Jobo	Un	2	\$111.000,0	\$222.000,0
Punta lanza	Un	1	\$60.000,0	\$60.000,0
Valor total especies y vegetales				\$1.982.000,0

Fuente: Estudio valoración especies realizado en mesa trabajo Lonjallanos el 20 de diciembre de 2019, acta N° 10-19

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 13 de 18

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el efecto se tuvieron en cuenta elementos intrínsecos y extrínsecos inherentes al predio a valuar, su localización, mejoras e infraestructura del entorno consideradas determinantes al efectuar la valuación.

- Observaciones sobre la normatividad del predio.
El predio en mayor extensión está cumpliendo con la normatividad en cuanto a régimen de uso rural suburbano. La fracción de terreno requerida igualmente cumple con su condición normativa.
- Observaciones sobre las ofertas de mercado.
Del mercado encontrado que data de comienzos del segundo semestre de 2019 y para efectos comparativos, se seleccionaron aquellos datos ubicados en zona de influencia de la fracción del predio objeto de valuación, cuyas características son similares, por topografía, vías de acceso y algunos servicios públicos entre otros.
- Observaciones sobre los usos por norma y los usos actuales del predio a avaluar.
Del predio en mayor extensión, el uso actual es concordante con el uso normativo rural suburbano.
- Observaciones sobre el orden público.
Actualmente es considerado normal. Durante la visita no se observó ni se supo de ningún tipo de alteración; en el sector existe orden público controlado, lo que conlleva a la tranquilidad necesaria para desarrollar las diferentes actividades propias de la economía regional.
- Observaciones sobre los principales factores de valorización en la zona.
La relativa cercanía al casco urbano de Villavicencio y estar localizado sobre un eje turístico de parcelaciones y condominios de estrato alto, hacen pensar que la valorización de éstos a mediano plazo, sea media alta, concordante con la ubicación sobre el margen izquierdo de la vía sentido Villavicencio – Restrepo en donde la tendencia de la topografía es de plana a ondulada.
- Observaciones sobre los principales factores observados por el evaluador que inciden en el valor.
El predio de mayor extensión tener colindancia con la vía nacional en donde se desarrollan algunos conjunto cerrados residenciales P.H y comercio local mediano. Desde luego el localizarse sobre el margen izquierdo de la vía sentido Villavicencio – Restrepo, su valorización tiene un comportamiento más conservador que los predios ubicados sobre el margen derecho. Además, el encontrarse relativamente cercano al casco urbano de Restrepo cuya población registra un dinámico desarrollo residencial y desde luego a Villavicencio como ciudad capital departamental.

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 14 de 18

14. RESULTADO DE AVALUO

14.1. RESULTADO ÁREA REQUERIDA

Descripcion	Unidad	Area	Vr Unitario	Vr Total
Terreno requerido en ronda	m ²	952,21	\$ 65.000,0	\$ 61.893.650,0
Cultivos y especies	Global		\$ 1.982.000,0	\$ 1.982.000,0
TOTAL				\$ 63.875.650,0

SON: SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$63.875.650,00) MONEDA LEGAL.


LUIS EDUARDO RANGEL RODRIGUEZ
 Representante Legal
 RNA 724 - RAA AVAL-17313879


DIEGO HERNANDEZ SABOGAL
 Coordinador Avalúos
 RNA 1970 - RAA AVAL-86060039


LUIS DAVID SOTO FORERO
 Avaluador
 RNA 3251 - RAA AVAL-19193441


 NIT. 892.099.304-6

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 15 de 18

Anexo No. 1 Informe fotográfico



ABSC. INICIAL 7 + 877,41 KM I



ABSC. FINAL 7+916,06 KM i



ESPECIES VEGETALES



ESPECIES VEGETALES



ESPECIES VEGETALES



ESPECIES VEGETALES

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 16 de 18



ESPECIES VEGETALES



ESPECIES VEGETALES



ESPECIES VEGETALES



ESPECIES VEGETALES

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 17 de 18

CERTIFICADO DE AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL
CVY-01-203A

FECHA: 27 de enero de 2020.
HORA: 4:00 p.m.
LUGAR: Cra. 31 No. 37-71 of. 501. Sala de juntas Lonjallanos.
SOLICITANTE: CONSORCIO VIAL 4GLLANOS

14.1. RESULTADO ÁREA REQUERIDA

Descripcion	Unidad	Area	Vr Unitario	Vr Total
Terreno requerido en ronda	m ²	952,21	\$ 65.000,0	\$ 61.893.650,0
Cultivos y especies	Global		\$ 1.982.000,0	\$ 1.982.000,0
TOTAL				\$ 63.875.650,0

En esta valuación participaron, LUIS EDUARDO RANGEL RODRIGUEZ, Representante Legal de LONJALLANOS, DIEGO HERNANDEZ SABOGAL, Coordinador de Avalúos, LUIS DAVID SOTO FORERO, evaluador asignado y los demás evaluadores asistentes al Comité Técnico realizado el día 27 de enero de 2020. El valor aprobado por el comité técnico es de: SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$63.875.650,00) MONEDA LEGAL.

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.


LUIS EDUARDO RANGEL RODRIGUEZ
Representante Legal
RNA 724 - RAA AVAL-17313879


DIEGO HERNANDEZ SABOGAL
Coordinador Avalúos
RNA 1970 - RAA AVAL-86060039


LUIS DAVID SOTO FORERO
Avaluador
RNA 3251 - RAA AVAL-19193441


NIT. 892.099.304-6

Avalúo CVY-01-203A		Fecha: 27 de enero de 2020
C011 - 0617	NIT. 892.099.304-6	Página 18 de 18

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCION IGAC 898 DE 2014

DAÑO EMERGENTE

a. NOTARIADO Y REGISTRO

El cálculo de los costos de Notariado y Registro será liquidado por CONSORCIO VIAL 4GLLANOS

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL	UNIDAD FUNCIONAL	UF1
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015	SECTOR O TRAMO	PR7+000 Ruta 6510 - Cumaral
PREDIO No.	CVY-01-203A	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	IZQUIERDA 38,65
ABSC. INICIAL	7+877,41 Km		
ABSC. FINAL	7+916,06 Km		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	ESTANISLAO CRUZ ÁLVAREZ	CEDULA DIRECCIÓN / E-MAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO	485.289 NO REGISTRA LA GAVIOTA	MATRICULA INMOBILIARIA	230-10566
				CEDULA CATASTRAL	50606000100070012000 M.E.

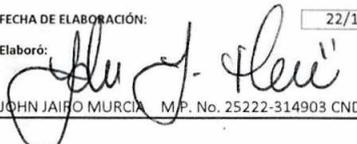
VEREDA/BARRIO:	PUENTE AMARILLO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL - SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	RESTREPO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE	25,01	Puntos 2 a 3, con Predio denominado LAS COLINAS DE MONTECARLO identificado con Cedula Catastral 50606000100070055000.
DPTO.:	META	TOPOGRAFÍA	0-7 % PLANA	SUR	33,93	Puntos 6 a 1, con Predio denominado VILLA MARTHA identificado con Cedula Catastral 50606000100070012000 y FMI 230-6269.
Predio requerido para:	DOBLE CALZADA			ORIENTE	38,17	Puntos 1 a 2, Con Via Villavicencio - Yopal.
				OCIDENTE	42,44	Puntos 3 a 6, con área sobrante del mismo predio.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Caucho	2,00		UND
Cacao	1,00		UND
Guadua	14,00		M2
Vara Santa	1,00		UND
Limón	1,00		UND
Casco de Vaca	1,00		UND
Mango	2,00		UND
Tuno Roso	2,00		UND
Yarumo	2,00		UND
Ocobo	1,00		UND
Chizo	3,00		UND
Jobo	2,00		UND
Punta Lanza	1,00		UND

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA			

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			

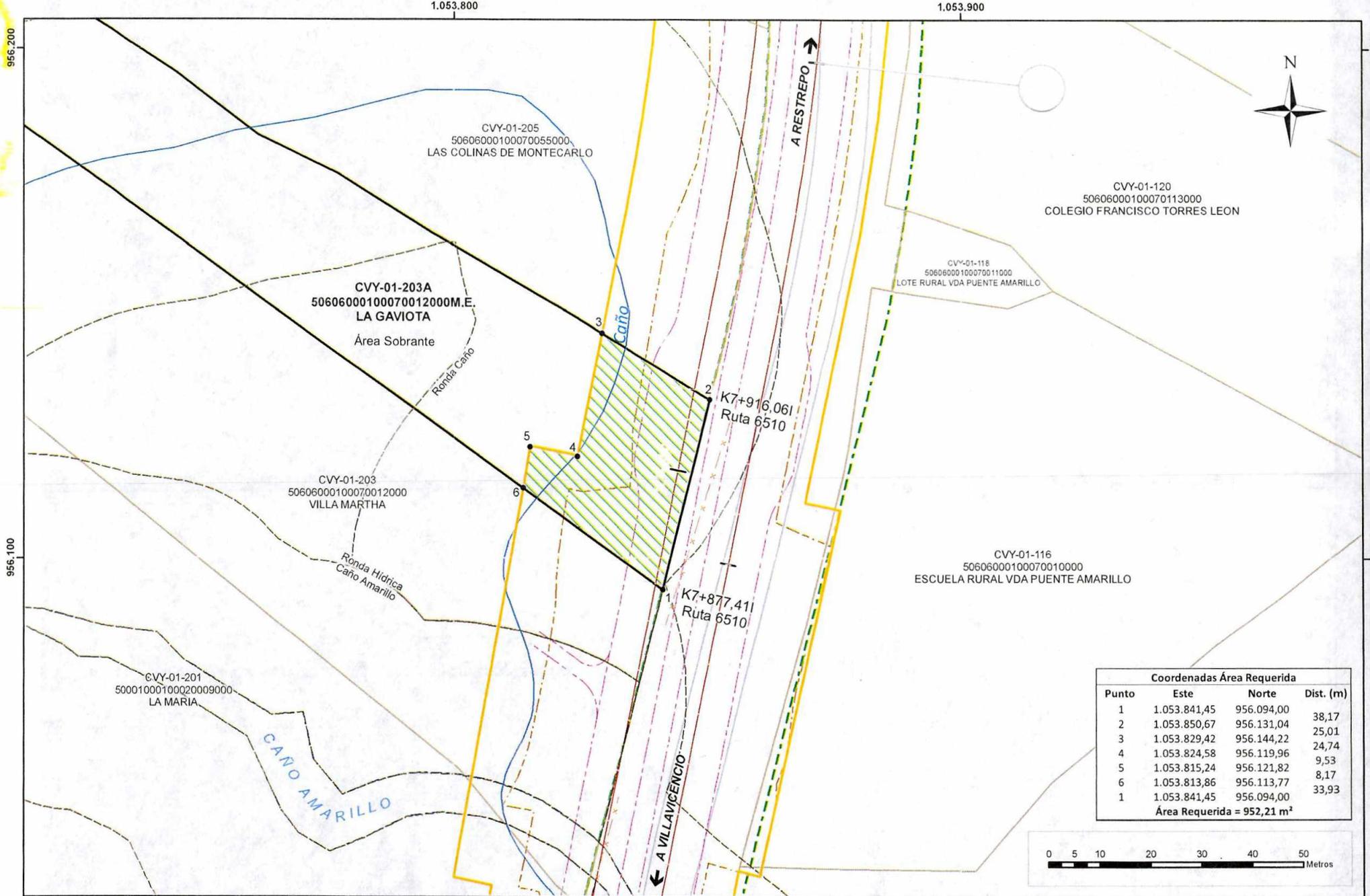
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica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

FECHA DE ELABORACIÓN:	22/11/2019
Elaboró:	
JOHN JAIRO MURCIA	M.P. No. 25222-314903 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL TERRENO	6.957,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	952,21 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	6.004,79 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	952,21 m ²

OBSERVACIONES:
1) Dirección y Área del predio tomada del Folio de Matricula Inmobiliaria 230-10566 de acuerdo análisis de tradición. 2) El área del predio se encuentra identificado junto con otro predio bajo la Cedula Catastral 50606000100070012000, por consiguiente, comparte la información normativa del Identificador. 3) Según radicado de salida ANI 2017-604-016479-1 y acta de reunión realizada el 12/05/2017 entre la ANI, el Concesionario y la Interventoría, en la cual se establecieron los criterios técnicos para determinar la metodología de la compra predial, se evidencia para este predio que corresponde al caso 3. 4) Se recomienda al IGAC, realizar la individualización del predio en Cedula Catastral y Polígono Predial.

Hoja 1 de 1



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1.053.841,45	956.094,00	38,17
2	1.053.850,67	956.131,04	25,01
3	1.053.829,42	956.144,22	24,74
4	1.053.824,58	956.119,96	9,53
5	1.053.815,24	956.121,82	8,17
6	1.053.813,86	956.113,77	33,93
1	1.053.841,45	956.094,00	
Área Requerida = 952,21 m ²			

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

REV No. 01
30-01-2014

LEVANTO: Ing. José Murcia
DISEÑO: Tec. Oscar Franco
PROPIETARIO: ESTANISLAO CRUZ ALVAREZ

REVISO: 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 en base al documento de NO objeción N° 402/VI/0215-1453-17 y diseños de vía versión del 17.08.03



CUADRO DE ÁREAS (m ²)				
ÁREA TOTAL PREDIO (m ²)	ÁREA REQUERIDA (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA SOBRIANTE (m ²)	ÁREA REMANENTE (m ²)
6.957,00	952,21	0,00	6.004,79	0,00

UNIDAD FUNCIONAL UF1	MATRÍCULA INMOBILIARIA 230-10566	CÓDIGO CATASTRAL 50606000100070012000 M.E
ESCALA 1:1.000	FECHA 22/11/2019	PLANO PREDIAL No. 1 de 1 CVY-01-203A

Convenciones		

	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01	
		Versión. 02	
		Fecha de Aprobación: 15-08-2018	

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE RESTREPO META

CERTIFICA:

Que el predio identificado con la cédula catastral No. **0001-0007-0012-000** denominado **VILLA MARTHA**, ubicado en la vereda **PUENTE AMARILLO** en el área Rural del Municipio de Restrepo-Meta, de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo N° 027 de 2018) que establece el ordenamiento al uso de *Suelo Rural*, lo clasifica y categoriza de la siguiente manera:

SUELO SUBURBANO TIPO 4 –SST4 – CORREDOR VÍAL SUBURBANO CVS- Artículo 91

El Corredor vial suburbano corresponde a la franja de suelo localizado a los extremos de la vía de primer orden que configura la entrada y salida de Restrepo, tanto al Noreste en dirección de Cumaral como al Suroeste de la ciudad, en dirección a Villavicencio, a partir de la línea de su perímetro urbano. Conforme al Decreto 1077 de 2015 tiene una medida de 300 m a ambos costados de la vía, los cuales se miden desde el borde externo, que configura el ancho de la misma, que es de 68 m por lo tanto, el ancho total del corredor es de 736 m.

- **USO PRINCIPAL:** Comercial, turístico, mejoramiento paisajista.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Residencial unifamiliar en edificaciones aisladas, con posibilidad de multifamiliar en altura, a través de conjuntos y condominios en propiedad horizontal, dejando una distancia mínima de 80 m desde la franja de retiro de la vía principal.
- **USO COMPATIBLE:** Industria de bajo impacto, comercio en parques o agrupaciones comerciales delimitados en este PBOT bajo la modalidad de propiedad horizontal, y servicios de cobertura local y actividades relacionadas con el turismo, diversión y esparcimiento. Industria de bajo impacto.
- **USO CONDICIONADO:** Servicios personales de cobertura local y sectorial. Servicios de hospedaje. Los servicios de hospedaje en hoteles y de Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje (EAH), cuyo uso sea permitido en la clasificación del territorio deberán cumplir con lo estipulado en este acuerdo.
- **USO PROHIBIDO:** Industria de mediano y alto impacto, explotaciones avícolas o porcícolas, servicios personales de cobertura regional y servicios de alto impacto, que se definen como las actividades relacionadas con el trabajo sexual.

Experiencia Compromiso y Resultados

Carrea 7 N°8-01 Barrio Centro - Teléfono 6550026 Restrepo Meta
web: www.restrepo-meta.gov.co email: alcaldia@restrepo-meta.gov.co

	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01	
		Versión. 02	
		Fecha de Aprobación: 15-08-2018	

- **MODALIDAD DE DESARROLLO EN VIVIENDA:** Aislada y agrupada en modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en propiedad horizontal.
- **UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN:** 2 hectáreas para vivienda y 5.000 m² para otros usos permitidos tales como parques comerciales delimitados en este PBOT y desarrollados bajo el esquema de propiedad horizontal.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** 30% toda actividad permitida y hasta 50% en los parques o agrupaciones comerciales bajo la modalidad de propiedad horizontal, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007 en su artículo 14.
- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** Manejo de texturas y colores acorde al paisaje rural, en edificaciones individuales y asiladas en sus cuatro costados, siempre respondiendo al entorno. Permitiendo en todos los casos transparentar la visual sobre el telón de fondo que conforma el paisaje de fondo. Lo anterior, con el propósito de mimetizar las edificaciones con la naturaleza y causar el menor impacto en el ambiente.

En todos los casos, para que el uso sea permitido, deberá contar con la respectiva licencia de construcción destinada a ese uso específico, de lo contrario se entenderá PROHIBIDO. Aun cuando el presente concepto o certificación lo categorice como principal, complementario, compatible. En aquellos casos, que se categorice como RESTRINGIDO deberá contar siempre previamente con el Plan de Implantación de uso aprobado por la Secretaría de Planeación y de no contar con él se entenderá como uso PROHIBIDO.

Nota 1: Con el fin de dar mayor claridad en relación con el alcance y los efectos de los CONCEPTOS DE USO DEL SUELO que expiden los curadores urbanos, a continuación transcribimos el Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 DE 2015 que lo define: ***“Es el dictamen escrito por medio del cual el curador Urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa la interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”***

Nota 2: Con base en lo anterior, debe quedar claro que los **CONCEPTOS DE USO DEL SUELO** expedidos por el Secretario de Planeación: 1) Únicamente señalan las “Normas referentes al uso del suelo” establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y no constituyen diligencia de verificación de los demás requisitos establecidos en la Ley 232 de 1995, tales como: “intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación”, verificación que es competencia de otras

	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01	
		Versión. 02	
		Fecha de Aprobación: 15-08-2018	

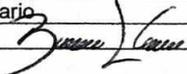
autoridades municipales. 2) NO CONCEDEN PERMISO PARA EL FUNCIONAMIENTO, ADECUACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE NINGUN ESTABLECIMIENTO; por lo tanto, en caso que la edificación no cuente con la licencia de construcción para desarrollar la actividad económica indicada en su solicitud, se deberá tramitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad que corresponda según las definiciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015.

La consulta anterior, se entiende en los precisos términos del artículo 28 del Código Procedimiento Administrativo, en virtud de la cual las respuestas dadas no comprometerán la responsabilidad de las entidades que lo emiten, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución, constituyéndose simplemente en un criterio orientador.

Se expide en Restrepo Meta, a solicitud del interesado Señor (a) **LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE**, Representante Legal **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S** a los Veintisiete (27) días del mes de Marzo de Dos Mil Diecinueve (2019).



CARLOS ALBERTO GARCÍA SOTO
 Secretario de Planeación

Proyectó:	Revisó:
Brenda Lorena Cortes Ramos	Carlos Alberto García Soto
Profesional Universitario	Secretario de Planeación
Firma: 	Firma: 