



CVOE-02-20200715003930

Señor:
JOSÉ REYES LÓPEZ HERNANDEZ
Dirección: Calle 18 A # 9-05
Cumaral – Meta

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

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra Predio CVY-02-160.

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 diecinueve (19) de marzo de 2020, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S** libró el Oficio No. CVOE-02-20200318001910, dirigido al señor **JOSÉ REYES LÓPEZ HERNÁNDEZ**, 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 02, cuyo contenido se adjunta a continuación:

CVOE-02-20200715003930

OFERTA DE COMPRA
CVY-02-160

CVOE-02-20200318001910

Señor:
JOSÉ REYES LÓPEZ HERNÁNDEZ
Dirección: Calle 18 A # 9-05
Cumaral - 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 urbano ubicado en la Calle 18 A # 9-05 del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 50226010002300010000 y matrícula inmobiliaria número 230-105471, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), CVY-02-160.

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.

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
FECHA: 5-02-20
V.5



CVOE-02-20200715003930
**OFERTA DE COMPRA
CVY-02-160**
CVOE-02-20200318001910

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 **OCHO PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS** (8,83 m²), todo debidamente delimitado y alinderado entre la abscisa inicial km 25+514,96 (D) y la abscisa final km 25+523,00 (D) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-02-160 de fecha 17 de abril de 2019, cuya copia se anexa.

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 urbano ubicado en la Calle 18 A # 9-05 del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 50226010002300010000, se dirige al señor José Reyes López Hernández identificado con cédula de ciudadanía número 17.302.725, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 230-105471, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.477.400)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-02-160 de fecha 06 de noviembre 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 No. 4G21VIYO215-4795-20 de fecha 11 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:

TERRENO - Área Requerida			
Unidad	Área Requerida	m ²	
Fisiografica 1		8,83	\$ 390.000,00
			\$ 3.443.700,00
Total Terreno			\$ 3.443.700,00
CONSTRUCCIONES			
Total Construcciones			\$ 0,00
Total Construcciones			\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS			
No posee construcciones			\$ 0,00
Total Anexos			\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES			
Elementos Permanentes	Elementos permanentes	Valor Global	\$ 33.660,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes			\$ 33.660,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA			\$ 3.477.360,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)			\$ 3.477.400,00

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

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

CVO-RE-PRE-015
FECHA: 5-02-20
V.6



CVOE-02-20200715003930

OFERTA DE COMPRA
CVY-02-160

CVOE-02-20200318001910

Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-02-160 de fecha 06 de noviembre 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 No. 4G21VIYO215-4795-20 de fecha 11 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.

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 230-105471 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.



CVOE-02-20200715003930**OFERTA DE COMPRA
CVY-02-160****CVOE-02-20200318001910**

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 vulnere 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 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 concurren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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).



CVOE-02-20200715003930

**OFERTA DE COMPRA
CVY-02-160**

CVOE-02-20200318001910

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial del **CONSORCIO VIAL 4G LLANOS** quien es la delegada de **COVORIENTE S.A.S** para la gestión predial, ubicada en la Vereda Vanguardia sector la Rosita Lote 3A de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociopredial **Erika Ruiz** en el celular número [3167437517](tel:3167437517), o al correo electrónico erika.ruiz@covioriente.co

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 GAONA
Gerente General
Fecha: 2020-03-19 11:01:05

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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



CVOE-02-20200715003930

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-02-20200318001911 de fecha 19 de marzo de 2020, la CONCESIONARIA VIAL DE ORIENTE - COVIORIENTE S.A.S., convocó al señor JOSÉ REYES LOPEZ a comparecer para notificarse personalmente de la mencionada Oferta Formal de Compra No. CVOE-02-20200318001910 de fecha 19 de marzo de 2020.

Posteriormente, el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 declaró “la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020” por causa de la pandemia del Coronavirus COVID-19.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término de treinta (30) días, con el fin de adoptar todas aquellas medidas necesarias para conjurar la crisis e impedir la extensión de los efectos derivados de la pandemia COVID-19.

Que el Ministro de Salud y Protección Social, a través de la Resolución 844 del 26 de mayo de 2020, prorrogó la emergencia sanitaria por el COVID-19 en todo el territorio nacional hasta el 31 de agosto de 2020.

Que la Agencia Nacional de Infraestructura mediante la Resolución 471 de 2020 estableció: “*como medida transitoria la suspensión de términos en las actuaciones administrativas, por motivos de salud pública*”.

Posteriormente, la Agencia Nacional mediante la Resolución 20201010006185 de 2020 estableció en su artículo primero párrafo tercero: “*Sin perjuicio de la suspensión que se establece en el presente artículo, respecto de actuaciones administrativas, la Agencia Nacional de Infraestructura podrá dar continuidad a todos aquellos trámites y actuaciones que puedan surtirse por medios virtuales, con el fin de evitar la afectación de derechos e intereses de terceros o del interés público.*”

En virtud de lo anterior, el aludido Oficio de Citación con Número CVOE-02-20200318001911, fue remitido el 04 de junio de 2020, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo con la Guías/facturas de venta N° 700035759567. Que el día 16 de junio la empresa de mensajería certificó la devolución del envío por la causal de DIRECCIÓN ERRADA/DIRECCIÓN NO EXISTE, la cual fue radicada en las Oficinas de Covioriente el día 17 de junio de 2020.

Que de conformidad con el Certificado Catastral No. 4565-220101-91453-0 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la dirección del inmueble objeto de la presente publicación es “Calle 18A # 9-05”, tal como se mencionó en el oficio de citación y su respectiva publicación, del cual se relacionan imágenes a continuación:

CVOE-02-20200715003930



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

4565-220101-91453-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que LOPEZ HERNANDEZ JOSE-REYES identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 17302725 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios.

DEPARTAMENTO:50-META

MUNICIPIO:226-CUMARAL

NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0230-0010-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0230-0010-000

DIRECCIÓN:C 18A 9 05

MATRÍCULA:230-105471

ÁREA TERRENO:0 Ha 136.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

AVALÚO:\$ 2.076.000

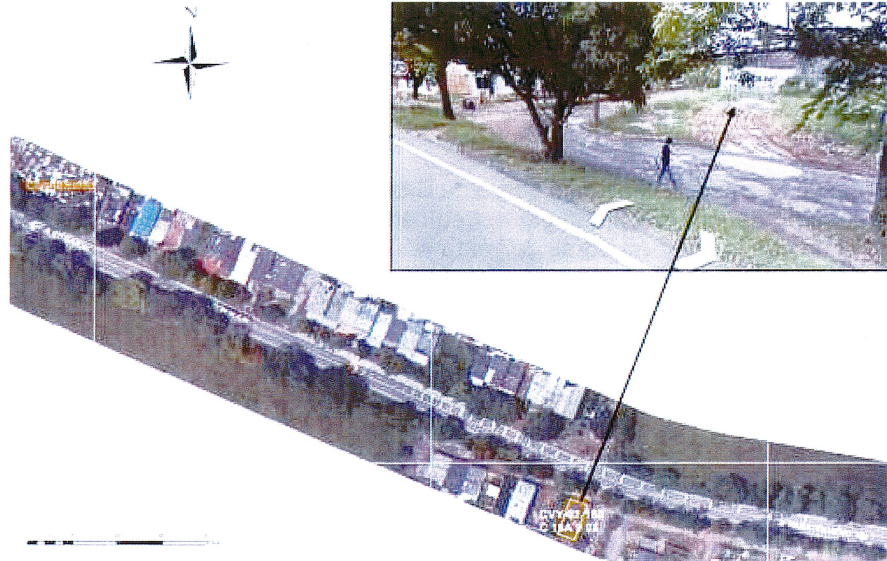
LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000017302725	LOPEZ HERNANDEZ JOSE-REYES

El presente certificado se expide para INTERESADO a los 22 días de mayo de 2019.

CÉSAR AUGUSTO BÓNIGA SÁNCHEZ
Médico (C) (E) (P) (R) (S) (C) (D) (E) (F) (G) (H) (I) (J) (K) (L) (M) (N) (O) (P) (Q) (R) (S) (T) (U) (V) (W) (X) (Y) (Z)

(Imagen 1)



(Imagen 2)

CVOE-02-20200715003930

Conforme a lo anterior, la Concesionaria Vial del Oriente procedió mediante el oficio **CVOE-02-20200625003412** publicar la Citación de la Oferta Formal de Compra No. CVOE-02-20200318001911 de fecha 19 de marzo de 2020, por medio del cual se convocó a **JOSÉ REYES LÓPEZ HERNÁNDEZ**, para comparecer a notificarse de la mencionada oferta de compra, la cual se publicó en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, con fecha de fijación el 08 de julio de 2020 y fecha de desfijación el 14 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 **JOSÉ REYES LÓPEZ HERNÁNDEZ**, pese 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-02-20200318001910 de fecha 19 de marzo 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 el presente 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.

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

EL 17 JUL 2020 A LAS 7:00 A.M.
DESFIJADO EL 24 JUL 2020 A LAS 5.30 P.M.

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 Comercial Corporativo
Urbano.
Residencial/Comercial.
Ficha Predial CVY-02-160.

Noviembre de
2019

Corredor Vial Villavicencio - Yopal
Predio: C 18A 9 05
Barrio: Portal del Llano.
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.



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.



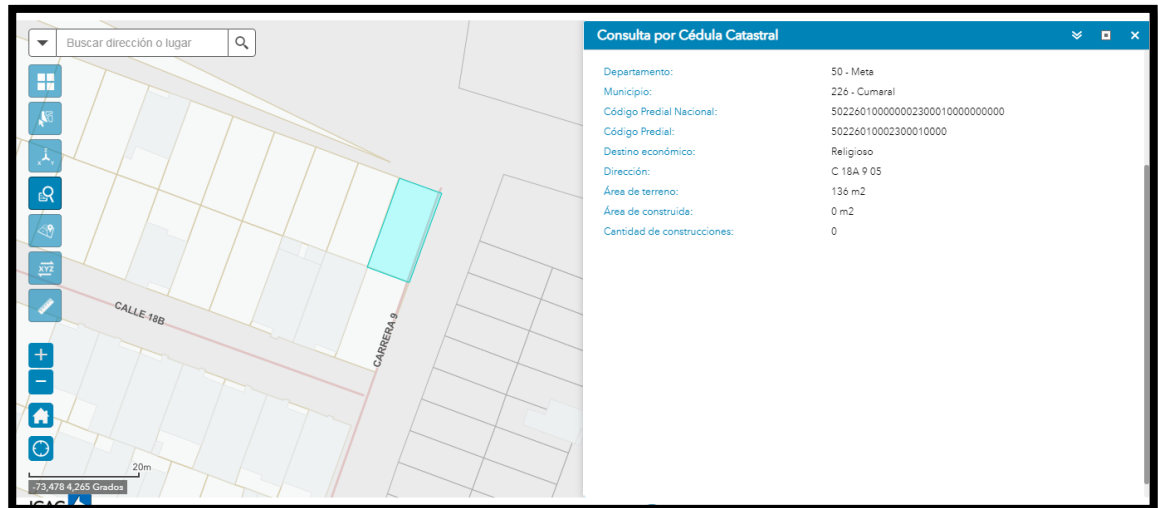
1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 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:** Residencial.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Urbano 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. Barrio:** Portal del Llano.
- 1.8. Dirección del predio:** C 18A 9 05
- 1.9. Abscisado de área requerida:**
- | | |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | 25+514,96 Km |
| Abscisa Final: | 25+523,00 Km |
| Margen: | Derecha. |
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Urbano.
- 1.11. Uso por norma:** Residencial .



1.12. Información Catastral:

Departamento:	50 - META
Municipio:	226 - CUMARAL
Numero Predial:	502260100000002300010000000000
Numero Predial Anterior:	50226010002300010000
Matrícula:	230-105471
Área de Terreno:	136 m ²
Área Construida:	0 m ²
Avalúo Catastral:	\$2,076,000



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

1.13. Fecha de la visita al predio: 29 de Octubre de 2019.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 6 de Noviembre 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 22 de mayo de 2019.

B. Norma de usos del suelo:

Tomado de acuerdo al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Cumaral "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 017 del 30 de junio de 2.000.

C. Ficha Predial:

- CVY-02-160

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica CVY-02-160

E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-160 con fecha 20 de agosto de 2019 firmado por Nastassja Anny Arcon Rodriguez, con Tarjeta Profesional N° 230.878 del Consejo Superior de la Judicatura.

F. Escritura Pública:

- Escritura Pública No 152 del 19 de enero 2010 de la Notaria Primera de Villavicencio.
- Escritura Pública No 956 del 01 de marzo 2008 de la Notaria Primera de Villavicencio.
- Escritura Pública No 1942 del 24 de abril 2007 de la Notaria Primera de Villavicencio.
- Escritura Pública No 2244 del 22 de Junio 2004 de la Notaria Tercera de Villavicencio.
- Escritura Pública No 676 del 17 de Febrero 2000 de la Notaria Primera de Villavicencio.
- Escritura Pública No 5698 del 07 octubre 1998 de la Notaria Primera de Villavicencio.
- Escritura Pública No 4913 del 28 de Agosto 1988 del 07 octubre 1998 de la Notaria Primera de Villavicencio.



G. Certificado de Tradición y Libertad:

- No. Matrícula 230-105471 Impreso el 20 de agosto de 2019 Oficina de Registros Públicos de Villavicencio

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- No Suministrado.

I. Otros:

- No Suministrado.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA**3.1. Propietario:**

- José Reyes López Hernández.

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa – Escritura Pública No.152 del 19 de enero de 2010 de la Notaria Primera de Villavicencio.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 230-105471

3.4. Observaciones jurídicas:

- No Presenta.

Fuente: Estudio de Títulos CVY-02-160 con fecha 20 de Agosto de 2019 firmado por Natassja Anny Arcon Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 230.878 del Consejo Superior de la Judicatura.



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">C 18A 9 05</p>	Nombre Del Barrio <p style="text-align: center;">Portal del Llano</p>
Municipio <p style="text-align: center;">Cumaral</p>	Departamento <p style="text-align: center;">Meta</p>

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.

El barrio Portal del Llano se ubica al norte de la vía intermunicipal que comunica el municipio de Cumaral con el municipio de Paratebuena (calle 18), colinda por el oeste con el cementerio municipal de Cumaral. El sector donde se ubica el predio se encuentra aproximadamente a 1,14 kilómetros del parque principal del municipio de Cumaral.

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

4.1. Delimitación del sector:

El barrio Portal del Llano 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 Yarí y el casco urbano del municipio de Cumaral.

Fuente: Mapa político Municipio de Cumaral e Inspección Ocular.



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

4.2. Actividad predominante: Predomina en el sector la actividad residencial y Comercial en construcciones de 1 y dos pisos.

Fuente: inspección ocular.

4.3 Estratificación Económica:

El sector presenta una estratificación económica 2, aplica únicamente para el uso residencial.

4.4 Vías Importantes:

Carrera 16 Vía a Vía Nacional, pavimentada, de una calzada con 2 carriles y en buen
Cumarál estado de mantenimiento.

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

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto, Alcantarillado y energía eléctrica prestados por las diferentes empresas públicas del municipio de Cumarál.

4.7. Servicios comunales: El sector se abastece del municipio de Cumarál, Cuenta con el hospital de Cumarál, 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 Cumarál que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Cumaral "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 017 del 30 de junio de 2.000, y el plano Cumaral_13.dwg USO DEL SUELO PROPUESTO.dwg, el predio identificado con la ficha predial CVY-02-160, presenta la siguiente norma de uso del suelo.

Municipio de Cumaral Secretaría de Planeación	
Concejo de Uso del Suelo para Intervenciones Urbanísticas	
Información de la Persona Jurídica o Natural o de la Empresa: Fecha: 19-06-2018	
Tipo de Persona: Jurídica <input checked="" type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/>	
Razón Social de la Empresa o Nombre de la Persona Natural: SEBIBES LÓPEZ HERRERA S.R.L.	
Representante legal: Sebastián	
Matrícula Mercantil: 3617	
NIT: 3000000000	
Comercio de la Empresa: Comercio Intermedio	
C.U.I.: 0000000000	
Actividad Específica: Tráfico de Fidei	
Clasificación del Suelo: URB	
Urbano: URB Sub-Urbano: <input type="checkbox"/> Expansión Urbana: <input type="checkbox"/> Rural: <input type="checkbox"/>	
Información del Establecimiento:	
Tipo de Establecimiento: Comercial Servicios: <input type="checkbox"/> Comercial: <input checked="" type="checkbox"/> Industrial: <input type="checkbox"/> Residencial: <input type="checkbox"/>	
Nombre del establecimiento: CASA 25 PORTAL DEL GUANO	
Dirección del predio donde se encuentra: CARR 8 25 PORTAL DEL GUANO	
Cédula catastral del predio: 80-028-01-80-0280-008-008 Matrícula inmobiliaria: 130-00443	
Área del Predio (m ²): 136 m² Área del Predio asignada por el establecimiento (m ²): 0 m²	
Normatividad para el Funcionamiento y Inicio de Establecimientos Comerciales, Industriales y de Servicios (Ley 332 de 1995):	
1. Uso del suelo	Según el Esquema de Ordenamiento Territorial el predio se encuentra en: Zona Residencial 3 (R3) . Son los sectores relativamente jóvenes, con construcciones dispersas y población profesionalizada. Uso principal: Residencial urbano. Usos complementarios: Protección, conservación, rehabilitación, servicios de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos a altos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, servicios en ocasiones salud, ferreterías, boutiques, papeterías, y locales con actividades similares, servicios, recreación, turismo. Uso Prohibido: reforestación, industria, industrial residencial, comercio, parques recreo-deportivos. Para los parques construídos. INDIVIDUALES: Área mínima 120 m ² Frente mínima 8 mts. FAMILIAR: Área Mínima 150 m ² Frente mínima 12 mts. ALTURA: mínima 2 pisos a 3 pisos. ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 0.85 del área del lote. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 1.5 del área del lote.
2. Utilización de espacio público.	No se permite utilización del espacio público por que este está destinado al uso o disfrute colectivo. (Decreto Nacional 1504 de 1968, artículo 3, Acuerdo 617 del 2000 EOT de Cumaral, artículo 13)
3. Emisión de Ruidos o olores.	Por ser zona residencial no podrá sobrepasar los 50 dB en el día y 40 en la noche, Debe ser acorde al nivel de ruido establecido en el Decreto 2000 de 2000, artículo 9, Decreto 040 de 17 de 2015, artículo 10
4. Emisión de Residuos líquidos.	Es obligatorio el buen manejo y la disposición final de residuos líquidos contaminantes. (Ley 9 de 1979, artículos 11 al 21)
5. Emisión de Residuos sólidos.	Es obligatorio el buen manejo y la disposición final de residuos sólidos contaminantes y/o contaminados (Ley 9 de 1979, artículos 22 al 30)
6. Emisión de gases contaminantes.	Es obligatorio el buen manejo de emisiones resultante para el medio ambiente y/o con riesgo para la salud humana. (Resolución 2000 de 2000 artículos 4) (Ley 9 de 1979, De las emisiones atmosféricas artículos 4) al 40)
7. Placardes de Anuncios y Tableros en el espacio público.	Se deben colocar adecuados a la finalidad de manera puntual. Ley 140 de 1994, artículo 3, por la cual se reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el Territorio Nacional, Decreto 017 de 2013)
8. Ubicación de mobiliario y elementos fijos en el espacio público (muebles, canchales, bancas, sillas, elementos ornamentales, columnas, torres, elementos de información sin señalización).	No se permiten: anuncios, elementos informativos, canchales, parques, torres, bancas. (Decreto Nacional de 1924 de 1995, por el cual se reglamenta el aspecto público en los planes de ordenamiento territorial, artículo 5; Acuerdo 007 del 2000 EOT de Cumaral)
9. Colocación de señales o elementos de cualquier tipo en la vía pública, áreas públicas, ciudades.	No se permite ningún tipo de objeto colocado sobre el suelo o adherido a la cubierta o estructura que reduzca la libre movilidad de los usuarios por el espacio público. (Ley 985 de 1995, Decreto Nacional 2000 de 2000 artículo 3, Acuerdo No. 017 de 2000, artículo 13)
10. expendio y/o venta de licor o bebidas embriagantes.	Prohibición de expendio de bebidas embriagantes en espacio público y a menores de edad (Decreto Nacional de 191 de 2013, artículo 4, artículo 12-04, Decreto 040 de 17 de 2015, artículo 10)
Resultado del Proceso: ES VIABLE, SEGÚN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN ZONA RESIDENCIAL 3 (R3).	
Información Para la Secretaría de Hacienda Municipal (Secretaría de Rentas del Municipio):	
Fecha de Apertura del Establecimiento:	
Participantes en la Certificación de Validación de Uso del Suelo para Intervenciones Urbanísticas:	
Funcionario responsable y control:	
Ejecutor: <i>[Firma]</i>	
Secretaría de Planeación: <i>[Firma]</i>	
Escala: 1:1000	



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

ARTICULO 48. - ZONA RESIDENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL. - Plano No. 15.- Es la zona dentro del perímetro de servicios, actualmente desarrollada en la cabecera municipal, constituida en su mayor área por vivienda, seguirá conservando estas características, enfatizando el carácter de vivienda y sujeta a la normatividad de la zona de Expansión Residencial Densidad Alta. (ERDA), se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica manteniendo las características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional de Cumaral. Para su consolidación y reglamentación se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

INDICE DE OCUPACIÓN. Se acepta los actuales si no se violan otras normas.

- En las edificaciones será como máximo 0.65 en unifamiliar y bifamiliar.
- En edificaciones institucionales tales como educacionales de salud, el índice será de 0.35.
- INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 1.5 del área del lote.

ARTICULO 51. - ZONA RESIDENCIAL 3 (R3) Plano No. 15.- Son los sectores relativamente jóvenes, con construcciones diseñadas y calculadas profesionalmente.

Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cumaral "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 017 del 30 de junio de 2.000.



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

CONVENCIONES	
EQUIPAMIENTO BASICO	
	USO RESIDENCIAL
	USO COMERCIAL
	USO INSTITUCIONAL
	ZONAS VERDES

Fuente: Uso del suelo_13.dwg USO DEL SUELO PROPUESTO.dwg



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	C 18A 9 05	Nombre Del Barrio	Portal del Llano
Municipio	Cumaral	Departamento	Meta

El predio se encuentra contenido dentro del casco urbano del municipio de Cumaral, cuenta con topografía plana, acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueducto. El predio se encuentra ubicado sobre la Via Nacional en la cabecera municipal de Cumaral, en el barrio Portal del Llano.

6.2. Área del terreno:

DESCRIPCION	AREA(m ²)	AREA (Ha)
Área total del terreno:	136,00m ²	0,0136
Área requerida:	8,83m ²	0,000883
Área Remanente:	0,00 m ²	0,00
Área Sobrante:	127,17 m ²	0,012717
Área Total Requerida:	8,83 m ²	0,000883

Fuente: Ficha Predial CVY-02-160



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

6.3. Linderos:**Franja A**

- Norte: En 8,00 m, Del punto 1 al punto 2, con la Calle 18A.
- Sur: En 8,01 m, Del punto 3 al punto 4, con el área sobrante del mismo predio.
- Oriente: En 1,42 m, Del punto 2 al punto 3, con la Carrera 9.
- Occidente: En 0,86 m, Del punto 4 al punto 1, con el predio con nomenclatura "C 18A 9 13" con CC 50226010002300009000.

Fuente: Ficha Predial CVY-02-160

6.4. Forma del Lote:

-Regular.

6.5 Frente área requerida:

- 8,00 m

6.6 Fondo área requerida:

- 1,42 m

6.7 Relación frente/Fondo área requerida:

- 1: 4,42 m Aproximadamente.

6.8 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.

6.9 Servicios Públicos:

- El área requerida cuenta con los servicios básicos y complementarios.



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

6.10 Unidades Fisiográficas:

TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
0 % - 7%	Residencial	Residencial	Requerida	8,83
			Remanente	0,00
ÁREA TOTAL				8,83

Fuente: Ficha Predial CVY - 02-160

6.11. Áreas Construidas:

- No Presenta.

6.12. Características Constructivas:

- No Presenta

6.13. Construcciones anexas:

- No Presenta

6.14. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Guayabo	1	Und	Bueno

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la



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

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

En donde:

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

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





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



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio				Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Valor m2
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre				
1	4°15'56.92"N	73°28'45.62"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	312 4808429 3144891368	INES GARZÓN	\$ 150.000.000,00	5%	\$ 142.500.000,00	\$ 394.082
2	4°15'56.88"N	73°28'44.11"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	313 8098923	JOSÉ MORERA	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	\$ 393.265
3	4°15'54.22"N	73°28'40,40"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	312 4947227	FIDEL GONZALEZ	\$ 60.000.000,00	8%	\$ 55.200.000,00	\$ 383.333
4	4°15'47.59"N	73°28'36,08"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	3118144080	ISIDRO RAMIREZ	\$ 60.000.000,00	5%	\$ 57.000.000,00	\$ 387.755

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografia	Fuente Internet
98	\$ 1.060.000,00	98	\$ -	\$ 103.880.000,00	\$ -		No
98	\$ 770.000,00	98	\$ -	\$ 75.460.000,00	\$ -		No
144	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No
147	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No



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

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio				Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Valor m2
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre				
1	4°15'56.92"N	73°28'45.62"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	312 4808429 - 3144891368	INES GARZÓN	\$ 150.000.000,00	5%	\$ 142.500.000,00	\$ 394.082
2	4°15'56.88"N	73°28'44.11"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	313 8098923	JOSÉ MORERA	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	\$ 393.265
3	4°15'54.22"N	73°28'40,40"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	312 4947227	FIDEL GONZALEZ	\$ 60.000.000,00	8%	\$ 55.200.000,00	\$ 383.333
4	4°15'47.59"N	73°28'36,08"O	Ciudadela El Comado	Cumaral	3118144080	ISIDRO RAMIREZ	\$ 60.000.000,00	5%	\$ 57.000.000,00	\$ 387.755

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografia	Fuente Internet
98	\$ 1.060.000,00	98	\$ -	\$ 103.880.000,00	\$ -		No
98	\$ 770.000,00	98	\$ -	\$ 75.460.000,00	\$ -		No
144	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No
147	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		No



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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 394.082
2	\$ 393.265
3	\$ 383.333
4	\$ 387.755
PROMEDIO	\$ 389.609
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 5.040
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,29%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0,60
LIMITE SUPERIOR	\$ 394.648
LIMITE INFERIOR	\$ 384.569
VALOR ADOPTADO m2	\$ 390.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Vivienda de 1 nivel, cuenta con 3 habitaciones, una con baño privado enchapado, cocina con meson enchapado, lavaplatos y cajon para ubicar instrumentos de cocina, en la parte posterior cuenta con un baño dividido en zona de ducha y zona unidad sanitaria. La vivienda cuenta con piso en cemento rustico. La vivienda se encuentra alquilada actualmente por un canon de \$500.000 mensual. El sector es estrato 1

Oferta 2: Casa con un salon de 7X11, cocina, patio de ropas y 3 baños.

Oferta 3: Lote sobre la vía Cumaral - Paratebueno, cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, el lote hace parte de un proyecyo en plan parcial sobre suelo de expansión urbana aprobado. Vende varios lotes, de los cuales se toma el mas similar en area y desarrollo permitido (vivienda de 2 pisos + altillo). Cuenta con varios lotes son de 8x18 m2 a \$60.000.000 negociables



y dos lotes de 12,5 x 30m a \$120'000.000 negociables. El Valor de negociación corresponde al valor de pago de contado.

Oferta 4: Lote urbano, cercano a la estación de servicio BRIO, a cuadra y media de la vía principal

10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

No aplica

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

No aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
										Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
GUAYABO	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



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

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Guayabo	1	Und	\$ 33.660,00	\$ 33.660,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 33.660,00
VALOR ADOPTADO				\$ 33.660,00



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 Via Nacional 6510 De Cumaral a Paratebueno.
- La topografía que presenta el terreno del predio en general, que oscila entre el 0% a 3%, la cual no limita su explotación.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial CVY-02-160.
- Es importante resaltar que para la adopción del justiprecio se tiene en cuenta que el predio presenta frente sobre vía y se encuentra ubicado en la zona urbana del municipio.
- 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.
- Los datos consignados en el presente Informe, se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia, no tiene ningún carácter jurídico y no constituye estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.
- En el sector no se evidenció alteraciones del orden público



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Meta.
MUNICIPIO: Cumaral.
BARRIO: Portal del Llano.
FICHA PREDIAL: CVY-02-160
DIRECCIÓN: C 18A 9 05
PROPIETARIO: José Reyes López Hernández

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UN D	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Area Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	8,83	\$ 390.000,00	\$ 3.443.700,00
Total Terreno					\$ 3.443.700,00
CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 33.660,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 33.660,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 3.477.360,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA(VALO ADOPTADO)					\$ 3.477.400,00

Son: Tres Millones Cuatrocientos Setenta Y Siete Mil Cuatrocientos 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


Henry Alfonso Martinez Aguilera
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-479539



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

15. FOTOGRAFÍAS



Vista Sector



Vista Predio



Vista Predio



Vista Predio



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

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

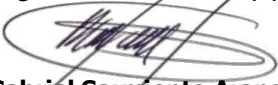
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL URBANO
CVY-02-160

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los Seis (6) días del mes de Noviembre 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 C 18A 9 05 en el Municipio de Cumaral (Meta), elaborado y presentado por el evaluador Henry Alfonso Martinez Aguilera.

TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	8,83	\$ 390.000,00	\$ 3.443.700,00
Total Terreno					\$ 3.443.700,00
CONSTRUCCIONES					
					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 33.660,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 33.660,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 3.477.360,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 3.477.400,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de Son: **Tres Millones Cuatrocientos Setenta Y Siete Mil Cuatrocientos Pesos M.L. (\$3´477.400,00).**

Se firma en Bogotá D.C. A los Seis (6) días del mes de Noviembre de 2.019.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Henry Alfonso Martinez Aguilera
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-479539


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





PIN de Validación: ab1a0a5e



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HENRY ALFONSO MARTINEZ AGUILERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 479539, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-479539.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY ALFONSO MARTINEZ AGUILERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
 - Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
Fecha: 06 Jun 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Rurales
 - Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
Fecha: 11 Mar 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Especiales
 - Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
Fecha: 11 Mar 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: RESTREPO, META

Dirección: CALLE 9 NO. 7 - 43

Teléfono: 313-3473708

Correo Electrónico: henrym0505@hotmail.com



PIN de Validación: ab1a0a5e



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - Eduamérica.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HENRY ALFONSO MARTINEZ AGUILERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 479539.

El(la) señor(a) HENRY ALFONSO MARTINEZ AGUILERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ab1a0a5e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: b15b0a65



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19163731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
 - Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Rurales
 - Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
 - Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Obras de Infraestructura
 - Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
 - Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
Fecha: 17 Jun 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Especiales
 - Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 - Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: b15b0a65



<https://www.raa.org.co>



- Fecha:** 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Maquinaria y Equipos Especiales
 - Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico

 - Semovientes y Animales
 - Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico

 - Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 - Revalorización de activos , Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado

Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 128 BIS A # 58 A - 65

Teléfono: 3165232792

Correo Electrónico: GABRISAR31@GMAIL.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163731.

El(la) señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b15b0a65

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días



PIN de Validación: b15b0a65



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: b24d0a75



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) TULIO HERNAN RODRIGUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79057452, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79057452.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) TULIO HERNAN RODRIGUEZ MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
 - Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
Fecha: 15 Ene 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Rurales
 - Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
Fecha: 15 Ene 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Obras de Infraestructura
 - Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar
Fecha: 15 Ene 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Especiales
 - Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
Fecha: 15 Ene 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 - Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
Fecha: 15 Ene 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Maquinaria y Equipos Especiales
 - Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
Fecha: 15 Ene 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Semovientes y Animales
 - Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
Fecha: 15 Ene 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico



PIN de Validación: b24d0a75



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 152 B # 106 B - 52 BL F CASA 10

Teléfono: 3222116812

Correo Electrónico: hernan335@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) TULIO HERNAN RODRIGUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79057452.

El(la) señor(a) TULIO HERNAN RODRIGUEZ MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b24d0a75

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: ac840a6e



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19114869, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19114869.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
 - Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Rurales
 - Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Obras de Infraestructura
 - Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Especiales
 - Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 - Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Maquinaria y Equipos Especiales
 - Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Semovientes y Animales
 - Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico



PIN de Validación: ac840a6e



<https://www.raa.org.co>



- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 - Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Intangibles Especiales
 - Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores
Fecha: 17 Dic 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 57 NO. 58 - 36

Teléfono: 3165232791

Correo Electrónico: barahona.hector.a@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19114869.

EI(la) señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ac840a6e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.





PIN de Validación: ac840a6e



<https://www.raa.org.co>



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

 Agencia Nacional de Infraestructura 	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	2
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015	SECTOR O TRAMO	Cumaral-Paratebueno
PREDIO No.	CVY-02-160	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 8,04
ABSC. INICIAL	25+514,96 Km		
ABSC. FINAL	25+523,00 Km		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	JOSE REYES LOPEZ HERNANDEZ	CEDULA	17.302.725	MATRICULA INMOBILIARIA	230-105471
		DIRECCION / E-MAIL	S/i	CEDULA CATASTRAL	50226010002300010000
		DIRECCION DEL PREDIO	C 18A 9 05		

VEREDA/BARRIO:	Portal del llano	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano	LINDEROS	
MUNICIPIO:	Cumaral		Residencial	LONGITUD	COLINDANTES
DPTO:	Meta		0-7 % Plana	8,00	Del punto 1 al punto 2, con la Calle 18A.
Predio requerido para:	Mejoramiento de Trazado	TOPOGRAFIA		8,01	Del punto 3 al punto 4, con el area sobrante del mismo predio.
				1,42	Del punto 2 al punto 3, con la Carrera 9.
				0,86	Del punto 4 al punto 1, con el predio con nomenclatura "C 18A 9 13" con CC 50226010002300009000.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guayabo	1		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	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: 17/04/2019

Elaboró: DIEGO ORTEGA

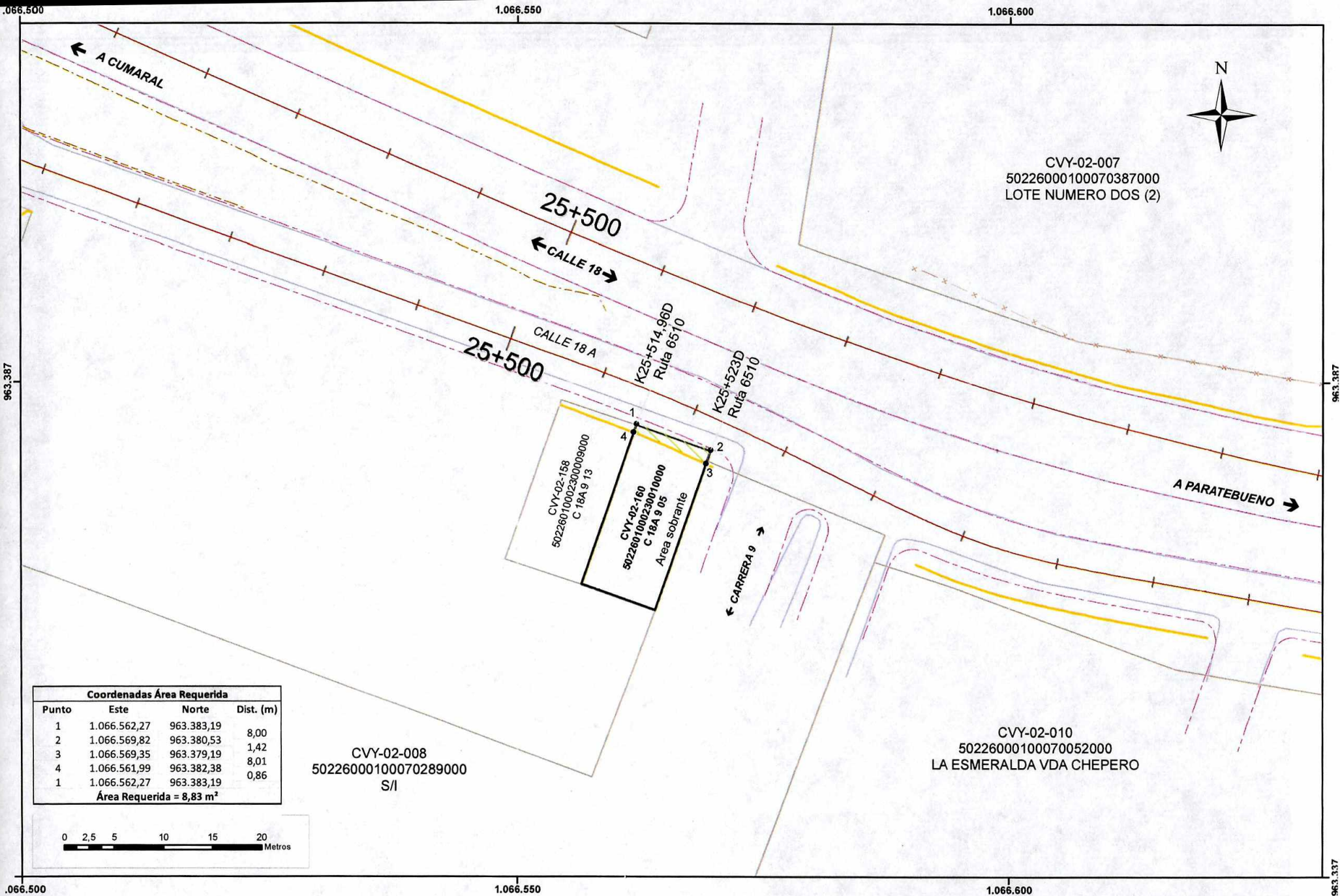
M.P. No: 25222-327193 CND

Revisó y Aprobó:

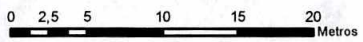
AREA TOTAL TERRENO	136,00 m ²
AREA REQUERIDA	8,83 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	127,17 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	8,83 m ²

OBSERVACIONES:




1) El área total de terreno fue tomada de Folio de Matrícula Inmobiliaria 230-105471. 2) La dirección fue tomada de la base de datos geográfica del IGAC. 3) El nombre del barrio y la norma de uso del suelo fueron tomados del Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 017 del 2000. 4) Se solicita el certificado de uso del suelo mediante oficio CVOE-06-20190425002511. 5) Según Radicado de Salida de la 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 que para este predio no corresponde ninguno de los casos estipulados en el acta. Por lo tanto, se toma como lindero paramento del predio.



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1.066.562,27	963.383,19	8,00
2	1.066.569,82	963.380,53	1,42
3	1.066.569,35	963.379,19	8,01
4	1.066.561,99	963.382,38	0,86
1	1.066.562,27	963.383,19	
Área Requerida = 8,83 m ²			



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ Ing. Diego Ortega DIBUJÓ Tec. Oscar Franco	REVISÓ: Ing. Carlos Julio Castañeda	APROBÓ INTERVENTORIA:	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transverse Mercator ORIGEN: Colombia Bogotá DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES: Ajuste al diseño geométrico e ingeniería de Detalle Perfil vial tipo V20 en las UF1 y UF2 y "Aprobado en comunicado interno del área de ingeniería a Directores de área con el No. 4GLI-02-20190430000300 de fecha 30 de abril de 2019.	Convenciones - Borde Vía Proyectoado X - Cerca - Eje Proyectoado - Fuentes Hidricas - Línea de Compra - Lindero - Borde Vía Existente - Chaffán	Área Requerida Área Remanente Construcciones Construcciones Anexas	
		PROPIETARIO: JOSE REYES LOPEZ HERNANDEZ			UNIDAD FUNCIONAL: UF2				MATRÍCULA INMOBILIARIA: 230-105471
Agencia Nacional de Infraestructura		Concesionaria Vial del Oriente		CUADRO DE ÁREAS (m²)			ESCALA: 1:500	FECHA: 17/04/2019	PLANO PREDIAL No.: 1 de 1 CVY-02-160
ÁREA TOTAL PREDIO (m ²):	ÁREA REQUERIDA (m ²):	ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	ÁREA SOBRANTE (m ²):	ÁREA REMANENTE (m ²):					
136,00	8,83	0,00	127,17	0,00					

 Municipio de Cumaral Secretaría de Planeación		 SGC-SP-002-V.11.14.2016	
Concepto de Usos del Suelo para Intervenciones Urbanísticas			
Información de la Persona Jurídica o Natural o de la Empresa			Fecha: 19-06-2019
Tipo de Persona: Jurídica <input type="checkbox"/> Natural <input checked="" type="checkbox"/>			
Razón Social de la Empresa o Nombre de la Persona Natural: JOSE REYES LOPEZ HERNANDEZ			
Representante legal:	Cédula:		
Matrícula Mercantil:	RUT:		
NIT:	Dirección:		
Domicilio de la Empresa:	Correo Electrónico:		
CIU:	Celular:		
Actividad Específica:	Teléfono Fijo:		
Clasificación del Suelo:			
Urbano: <input checked="" type="checkbox"/>	SubUrbano: <input type="checkbox"/>	Expansión Urbana: <input type="checkbox"/>	Rural: <input type="checkbox"/>
Información del Establecimiento:			
Tipo de Establecimiento	Servicios: <input type="checkbox"/>	Comercial: <input type="checkbox"/>	Industrial: <input type="checkbox"/> Residencial: <input checked="" type="checkbox"/>
Nombre del establecimiento			
Dirección del predio donde funciona C 18A 9 05 PORTAL DEL LLANO			
Cédula catastral del predio	50-226-01-00-0230-0010-000	Matrícula Inmobiliaria	230-105471
Área del Predio (m2)	136 m2	Área del Predio ocupada por el establecimiento (m2)	0 m2
Normatividad para el Funcionamiento e inicio de Establecimientos Comerciales, Industriales y de Servicios (Ley 232 de 1995)			
1	Uso del Suelo	Según el Esquema de Ordenamiento Territorial el predio se encuentra en: Zona Residencial 3 (R3): Son los sectores relativamente jóvenes, con construcciones diseñadas y calculadas profesionalmente. Uso principal: Residencial urbano; Usos complementarios: Protección, conservación, rehabilitación, comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares, servicios, recreación, turismo. Uso Restringido: revegetalización, pastoreo, industrial, residencial/campestre, pastoreo semi-intensivo. Para las nuevas construcciones. UNIFAMILIAR Área mínima 120 mts Frente mínimo 8 Mts. BIFAMILIAR Área Mínima 180 mts Frente mínimo 12 mts ALTURA máxima 2 pisos y altílo. INDICE DE OCUPACIÓN 0.65 del área del lote INDICE DE CONSTRUCCIÓN 1.5 del área del lote	
2	Utilización de espacio público.	No se permite utilización del espacio público por que este esta destinado al uso o disfrute colectivo. (Decreto Nacional 1504 de 1998, artículo 7, Acuerdo 017 del 2000 EOT de Cumaral, artículo 13)	
3	Emisión de Ruido o sonido.	Por ser zona residencial no podrá sobrepasar los 60 dB en el día y 80 en la noche, Deberá Insonorizar a nivel 60 db,(Resolución 627 de 2006, artículo 9,Decreto 040 de 17 de 2015, artículo 6)	
4	Emisión de Residuos líquidos.	Es obligatorio el buen manejo y la disposición final de residuos líquidos contaminantes. (Ley 9 de 1979, artículos 11 al 21)	
5	Emisión de Residuos sólidos.	Es obligatorio el buen manejo y la disposición final de residuos sólidos contaminantes y/o escombros.(Ley 9 de 1979, artículos 22 al 35)	
6	Emisión de gases contaminantes.	Es obligatorio el buen manejo de emisiones nocivas para el medio ambiente y/o con riesgo para la salud humana. (Resolución 0909 de 2008 artículos 4) (Ley 9 de 1979, De las emisiones atmosféricas artículos 41 al 49)	
7	Fijación de Avisos y Tableros en el espacio público.	Se deben colocar adosados a la fachada de manera paralela. (Ley 140 de 1994, artículo 3, por la cual se reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el Territorio Nacional, Decreto 017 de 2013)	
8	Ubicación de mobiliario y elementos fijos en el espacio público (muebles, carpas, parasoles, alerones, encerramientos, columnas, barandas, elementos inflamables y/o peligrosos.	No se permiten: encerramientos, elementos inflamables, carpas, parasoles, columnas, barandas. (Decreto Nacional 1504 de 1998, por el cual se reglamenta el espacio público en los planes de ordenamiento territorial, artículo 5; Acuerdo 017 de 2000 EOT de Cumaral)	
9	Colocación de objetos o elementos de cualquier tipo en la vía (anden, antejardín, caizada)	No se permite ningún tipo de objeto colocado sobre el andén o adosado a la cubierta o alero que impidan la libre movilidad de las personas por el espacio público. (Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005 artículo 2; Acuerdo No. 017 de 2000, artículo 13)	
10	Expendio y/o venta de licores o bebidas embriagantes.	Prohibición de expendio de bebidas embriagantes en espacio público y a menores de edad (Decreto Nacional 120 de 2010, capítulo 4, artículo 12-14; Decreto 040 de 17 de 2015, artículo 5)	
Resultado del Proceso: ES VIABLE, SEGÚN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN ZONA RESIDENCIAL 3 (R3).			
Información Para la Secretaria de Hacienda Municipal (Estatuto de Rentas del Municipio)			
Fecha de Apertura del Establecimiento			
Participantes en la Certificación de Viabilidad de Uso del Suelo para Intervenciones Urbanísticas			
Funcionario que verifica y certifica			
 Liliana Alejandra Vargas Llanos Elaboro		 Liliana Alejandra Agudelo Gomez Secretaria de Planeación	
Dirección Calle 11 No. 20-20 Barrio Centro Tel. (8) 6870263 – 3102537150 E-mail: planeacion@cumaral-meta.gov.co Página web: www.cumaral-meta.gov.co			