

**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-149A****CVOE-03-20200708003772**

Señor:

**JOSÉ DE LOS ÁNGELES NIÑO**

Predio: Lote 2 (Según F.M.I), Casa Rural (Certificado catastral IGAC)

Vereda: Guafilla (Según F.M.I), Rural (Certificado catastral IGAC), El Charte (Según uso del suelo)

Yopal – Casanare

**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 sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote 2 (Según F.M.I), Casa Rural (Certificado catastral IGAC), Vereda Guafilla (Según F.M.I), Rural (Certificado catastral IGAC), El Charte (Según uso del suelo), Municipio de Yopal, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral **85001000200100229000 M.E.**, y matrícula inmobiliaria número **470-92762**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare).  
**CVY-07-149A***

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.



## OFERTA DE COMPRA CVY-07-149A

**CVOE-03-20200708003772**

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma PARCIAL un área de **VEINTITRÉS COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (23,38m<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **Abscisa Inicial: 91+756,08 Km (I)** y la **Abscisa Final: 91+784,13 Km (I)** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial **CVY-07-149A** de fecha 13 de febrero de 2020, 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 denominado Lote 2 (Según F.M.I), Casa Rural (Certificado catastral IGAC), Vereda Guafilla (Según F.M.I), Rural (Certificado catastral IGAC), El Charte (Según uso del suelo), Municipio de Yopal, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral **85001000200100229000 M.E.**, se dirige a **JOSÉ DE LOS ÁNGELES NIÑO**, identificado con cédula de ciudadanía 1.074.881 en su calidad de titular del derecho real de domino inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número **470-92762** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal-Casanare.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.323.560,00)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural No. **CVY-07-149A** de fecha 30 de marzo de 2020, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz **LONPRAVIAL**, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio **4G2IVIYO215-5207-20** de fecha 30 de junio 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	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	M2	23,38	\$ 18.500	\$ 432.530
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 432.530</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1: Construcción	M2	21,93	\$ 451.000	\$ 9.890.430
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 9.890.430</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Zd1: Zona dura	M2	2,00	\$ 8.000	\$ 16.000
Zd2: Zona dura	M2	1,80	\$ 97.000	\$ 174.600
Ce: Cerca	M	1,00	\$ 38.000	\$ 38.000
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 228.600,00</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Mango	UN	4	\$ 140.000	\$ 560.000
Plátano	UN	3	\$ 18.000	\$ 54.000
Ficus	UN	2	\$ 79.000	\$ 158.000
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 772.000</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 11.323.560,00</b>



## OFERTA DE COMPRA CVY-07-149A

**CVOE-03-20200708003772**

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **COVIORIENTE S.A.S.**, cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Que para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural No. **CVY-07-149A** de fecha 30 de marzo de 2020, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz **LONPRAVIAL**, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio **4G2IVIY0215-5207-20** de fecha 30 de junio de 2020, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

Que mediante la Ley 1682 de 2013 *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”* a través de los Artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898 de agosto de 2014, por medio del cual fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de Avalúo Comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898 de agosto de 2014, por medio del cual fijan normas, Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898 de agosto de 2014, por medio del cual fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de Avalúo Comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución N° 898 y No. 1044 de 2014 el 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.



## OFERTA DE COMPRA CVY-07-149A

**CVOE-03-20200708003772**

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.

De conformidad con lo anotado en el folio de matrícula inmobiliaria No. **470-92762** del Círculo Registral de Yopal, y lo predeterminado en el estudio de títulos, sobre el inmueble no recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 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 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:



## OFERTA DE COMPRA CVY-07-149A

**CVOE-03-20200708003772**

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.

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 dirección Diagonal 9 No. 7-70 de la ciudad de Yopal (Casanare), o contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial, Rosana María Granados Royero, en el teléfono (8) 6682591 – 6689443 Ext. 13930, celular 3168752984, o al correo electrónico [rosana.granados@covioriente.co](mailto:rosana.granados@covioriente.co).

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



Firmado por : OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA  
Gerente General  
Fecha : 2020-08-06 12:11:19

### Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

Elaboró: R.M.G.R. - Abogada Predial.  
Revisó: O.J.C.M. – Supervisor Jurídico Predial  
Vo. Bo: M.A.C. - Abogada Gestión Contractual CVO

CC Archivo



CVOE-03-20200819004827

Señor

**JOSÉ DE LOS ÁNGELES NIÑO**

Predio: Lote 2 (Según F.M.I) Casa Rural (Certificado catastral IGAC)

Vereda: Guafilla (Según F.M.I) Rural (Certificado catastral IGAC) El Charte (Según uso del suelo)

Yopal – Casanare

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

**Asunto:** Notificación por AVISO del oficio **CVOE-03-20200708003772** “Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote 2 (Según F.M.I), Casa Rural (Certificado catastral IGAC), Vereda Guafilla (Según F.M.I), Rural (Certificado catastral IGAC), El Charte (Según uso del suelo), Municipio de Yopal, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral **85001000200100229000 M.E.**, y matrícula inmobiliaria número **470-92762**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). **CVY-07-149A.**”

En consideración a que la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra **CVOE-03-20200708003772** de fecha 6 de agosto de 2020 “Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote 2 (Según F.M.I), Casa Rural (Certificado catastral IGAC), Vereda Guafilla (Según F.M.I), Rural (Certificado catastral IGAC), El Charte (Según uso del suelo), Municipio de Yopal, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral **85001000200100229000 M.E.**, y matrícula inmobiliaria número **470-92762**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). CVY-07-149A”.

Que mediante oficio de citación **CVOE-03-20200708003773** del 06 de agosto de 2020, la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS., convocó a **JOSÉ DE LOS ÁNGELES NIÑO** a comparecer a notificarse personalmente de la mencionada Oferta Formal de Compra Número **CVOE-03-20200708003772** de fecha 06 de agosto de 2020.





**CVOE-03-20200819004827**

Que el aludido Oficio de Citación con número **CVOE-03-20200708003773**, fue recibido personalmente por la señora **PAULINA NIÑO CASTRO** el día 11 de agosto de 2020.

Que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal de la oferta formal de compra al señor **JOSÉ DE LOS ÁNGELES NIÑO**, pese haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde el recibo de la citación.

Que en virtud de lo anterior, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del mencionado acto administrativo, dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Así mismo, se indica que contra la presente Oferta Formal de Compra no proceden recursos por vía administrativa, según lo establecido en el inciso 4 del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Es de indicar que en el oficio de citación para notificación personal de fecha 06 de agosto 2020, enviada por la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS**, se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

De igual manera se le advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia íntegra del oficio de oferta de compra, objeto de notificación por este medio.

No obstante, y en aras de ser garantistas del debido proceso, en aplicación del artículo 4 del Decreto 491 de 2020, en concordancia con los artículos 56, 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación dentro del proceso de la gestión predial.

De requerir información adicional la Concesionaria Vial del Oriente le solicita que previo a dirigirse a sus oficinas deberá comunicarse con dos (2) días de anticipación con el profesional predial a cargo, con el fin de agendar su cita, en el horario de 7:00 a.m. a 12:00 m. nuestro Profesional Jurídico Predial, Rosana Granados Royero, en el teléfono 3168752984, o al correo electrónico [rosana.granados@covioriente.co](mailto:rosana.granados@covioriente.co); así mismo es importante señalar que para la realización de cualquier visita a nuestras oficinas deberá portar los Elementos de Bioseguridad Personal establecidos por el Gobierno Nacional (tapabocas y guantes); adicionalmente, una vez agendada



**CVOE-03-20200819004827**

su cita deberá presentar la cédula de ciudadanía original, y si actúa como apoderado deberá allegar el correspondiente poder; no se permite acompañantes ni el ingreso de menores de edad.

Para finalizar, si usted está catalogado dentro de la población de riesgo, (adulto mayor de 60 años, menores de edad, y/o enfermedades de base) deberá comunicarlo para que la información adicional solicitada se pueda dar en su domicilio.



Firmado por : OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA  
Gerente General  
Fecha : 2020-08-20 03:24:35

**Concesionaria Vial de Oriente S.AS**

Anexo: Copia íntegra de la Oferta Formal de Compra (4 folios)  
Avalúo Corporativo (19 folios)  
Ficha y Plano Predial (4 folios)  
Norma Uso de Suelo (4 folio)

Elaboró: R.M.G.R. - Abogada Predial.  
Revisó: O.J.C.M. - Supervisor Jurídico UF5  
Vo. Bo. M.A.C. - Abogada Gestión Contractual CVO

C.C. Archivo







**PROCESO GESTIÓN TERRITORIAL  
CONCEPTO USO DE SUELO RURAL**

CÓDIGO: MI5-F08  
VERSIÓN: 2  
FECHA DE APROBACIÓN: 17/02/2016  
Página 1 de 4

102.15.2.

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

Ley 232 de 1.995 y Num. 3 Art. 51 Decreto 1469 de 2010

El presente concepto es de carácter informativo 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 ejecutados (Art. 51 Decreto 1469 de 2010).

Nombre del solicitante:  
Ubicación:

**COVIORIENTE SAS  
VEREDA CHARTE DEL CORREGIMIENTO DE  
CHARTE**

Coordenadas:

Punto	X	Y
1	845816.74	1075489.90
2	845855.00	1075452.59
3	843942.45	1073236.46
4	843897.99	1073266.95

Referencias Catastrales:

85001000200100833000	85001000200100707000
85001000200100777000	85001000200100161000
85001000200100200000	85001000200100155000
85001000200100750000	85001000200100160000
85001000200100816000	85001000200100146000
85001000100120196000	85001000200100003000
85001000100120215000	85001000200100180000
85001000200100179000	85001000200100151000
85001000200100119000	85001000200100835000
85001000200100254000	85001000200100136000
85001000100120199000	85001000100120436000
85001000100120200000	85001000100120368000
85001000100120190000	85001000100120579000
85001000200100498000	85001000100120497000
85001000200100229000	85001000100120496000
85001000200100753000	85001000100120212000
85001000100120901000	85001000100120211000
85001000100120907000	85001000100120213000
85001000100120906000	85001000100120491000
85001000100120485000	85001000100120214000
85001000100120483000	85001000100120209000
85001000100120319000	85001000100120490000
85001000100120902000	85001000100120199000
85001000100120208000	85001000100120207000
85001000100120422000	85001000100120421000
85001000100120437000	

Fecha de Expedición  
Radicado No.:

**12 DE AGOSTO DE 2016  
13735**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL  
LINEA GRATUITA 01800097777 - TELÉFONO (57+8) 6554621-6322940  
DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL, CASANARE Código Postal 850001  
[www.yopal-casanare.gov.co](http://www.yopal-casanare.gov.co) Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)



**PROCESO GESTIÓN TERRITORIAL  
CONCEPTO USO DE SUELO RURAL**

CÓDIGO: M15-F08  
VERSIÓN: 2  
FECHA DE APROBACIÓN: 17/02/2016  
Página 2 de 4

**Zona de Reglamentación:**

Conforme a su solicitud del uso del suelo del área enmarcada por los puntos de coordenadas mencionados, se procede a informarle que según el mapa de Reglamentación Rural del Plan de Ordenamiento Territorial se encuentran en el Área de Zonificación Ambiental; el área se encuentra en **Suelo de desarrollo Productivo en Áreas de producción Agroforestal - Silvopastoril**, en **Suelo de Protección en Área de Relictos de Bosque**, en **Área de Inundación Alta**, y parte del área se encuentra dentro de los **200 metros de ronda de protección hídrica del Río Charte** según lo establecen los artículos 114, 120, 121, 122 y 124 del Acuerdo 024 de 2013.

La información predial corresponde a la suministrada en su solicitud.

**Norma de Uso del Suelo:**

Como lo indica el artículo No. 109 del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal, con base en las directrices y políticas ambientales de orden nacional, regional y local, se establecen categorías de usos del suelo, en los que se reglamenta las actividades del suelo rural para el aprovechamiento racional de los recursos naturales, es así como para la zona que cubre la zona de interés se presenta la norma de acuerdo a cada categoría:

**a). Uso Principal:** Entendiéndose como el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible. Corresponde para cada zona lo siguiente:

- Área de Producción Agroforestal – Silvopastoril: Actividades agrosilvopastoriles y silvopastoriles.
- Área de Relictos de Bosque: Conservación y protección del agua, la flora y la fauna.
- Área de Inundación Alta: Restauración ecológica y rehabilitación para la protección.
- Ronda de Protección Hídrica: Conservación y protección del agua, el suelo, la flora y la fauna.

**b). Usos Compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos, y corresponden para cada zona los siguientes:

- Área de Producción Agroforestal – Silvopastoril: Establecimiento de plantaciones forestales protectoras - productoras; plantaciones productoras; plantación de especies nativas; agropecuario tradicional; fincas integrales agroecológicas; ecoturismo; investigación controlada.
- Área de Relictos de Bosque: Restauración ecológica y rehabilitación para la protección con plantaciones forestales protectoras y especies nativas; Ecoturismo de bajo impacto ambiental.
- Área de Inundación Alta: Revegetalización con especies nativas; Investigación controlada; Plantaciones forestales protectoras – productoras.
- Ronda de Protección Hídrica: Restauración ecológica y rehabilitación para la protección con plantaciones forestales protectoras y especies nativas; conservación de suelos; Investigación controlada.





ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL

**PROCESO GESTIÓN TERRITORIAL  
CONCEPTO USO DE SUELO RURAL**

CÓDIGO: MI5-F08  
VERSIÓN 2  
FECHA DE APROBACIÓN: 17/02/2016  
Página 3 de 4

**c). Usos Condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables ya sea por la autoridad ambiental CORPORINOQUIA o por el municipio. Estos usos deberán someterse a los trámites y licencias que solicite la autoridad ambiental o que el municipio considere pertinentes, tales como estudios de impacto ambiental, licencias ambientales y planes de manejo y contingencia, etc. Para las zonas presentes, se definen los siguientes:

- Área de Producción Agroforestal – Silvopastoril: Adecuación de tierras; investigación: agropecuario intensivo; agroindustrial; minero energéticos; centros recreativos. Establecimiento de vivienda rural.
- Área de Relictos de Bosque: Investigación controlada.
- Área de Inundación Alta: Intervenciones especializadas de alta calidad para la protección ambiental y la mitigación del riesgo; Agroforestales; Agricultura tradicional; Actividades minero energéticas; infraestructura vial.
- Ronda de Protección Hídrica: Construcción de estructuras para la captación de aguas; Investigación controlada; vertimiento de residuos líquidos; infraestructura de apoyo para actividades de recreación pasiva como senderos ecológicos con elementos complementarios de vegetación natural decreto 1504/98. Los que se restrinjan de acuerdo a las disposiciones legales vigentes

**d). Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, lo cual entraña un grave riesgo para la seguridad de la población, conservación ecológica o para la salubridad pública, por lo cual están prohibidos y no tienen autorización por parte de CORPORINOQUIA y la Administración Municipal para su establecimiento o práctica, siendo para cada zona presente los siguientes:

- Área de Producción Agroforestal – Silvopastoril: Usos urbanos; loteos; vertimiento de residuos sólidos y líquidos.
- Área de Relictos de Bosque: Usos agropecuarios (establecimiento de cultivos y pastoreo); piscícolas; extracción incontrolada y caza indiscriminada de especies silvestres en presión y en vía de extinción; tala; rocería; vertimiento de residuos líquidos; disposición de residuos sólidos; utilización de productos químicos de efectos residuales; fertilizantes o pesticidas. Establecimiento plantaciones forestales productoras; usos industriales o agroindustriales; exploración y explotación minero energética; usos urbanos, loteos; suburbanos; construcción de vivienda rural o campestre.
- Área de Inundación Alta: Usos urbanos, loteos; loteos productivos con área inferior a la UAF; vivienda, infraestructura institucional, ganadería intensiva; infraestructura para apoyo de actividades de recreación; Actividades Agroindustriales e industriales; caza; quema, tala, distritos de adecuación de tierras. Agropecuario intensivo; arrojado y depósito de basuras; introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes que puedan causar daños en el ecosistema; Vertimiento de residuos líquidos; disposición de residuos sólidos.
- Ronda de Protección Hídrica: Usos agropecuarios; piscícolas; extracción incontrolada y caza indiscriminada de especies silvestres en presión y en vía de extinción; tala; rocería; vertimiento de residuos líquidos; disposición de residuos sólidos; utilización de productos químicos de efectos residuales; fertilizantes o pesticidas; Establecimiento plantaciones forestales productoras; usos industriales o agroindustriales; exploración y explotación minero energética; usos urbanos, loteos; suburbanos; construcción de vivienda rural o campestre. Los que se prohíban de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

Cabe resaltar, que según artículo No. 117 del Plan de Ordenamiento Territorial, la definición de franjas de protección del recurso hídrico en el municipio se establecen así:



ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL  
LINEA GRATUITA 018000977777 - TELEFONO (57+8) 6364621-6322940  
DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL --CASANARE Código Postal 850001  
[www.yopal-casanare.gov.co](http://www.yopal-casanare.gov.co) Email: [contacto@yopal-casanare.gov.co](mailto:contacto@yopal-casanare.gov.co)



**PROCESO GESTIÓN TERRITORIAL  
CONCEPTO USO DE SUELO RURAL**

CÓDIGO: MI5-F08  
VERSIÓN: 2  
FECHA DE APROBACIÓN: 17/02/2016  
Página 4 de 4

"Son aquellos que garantizan la oferta de servicios ecosistémicos relacionados con el ciclo hidrológico, y en general con los procesos de regulación y disponibilidad del recurso hídrico en un área determinada. En el municipio de Yopal, están conformadas por las rondas de protección hídricas de cuerpos de agua (RPH).

- 100 metros radiales de ronda de protección hídrica alrededor de todos los nacimientos de agua.
- 30 metros de franja de protección o cota máxima de inundación para caños permanentes.
- 50 metros de franja de protección para quebradas: Las rondas de los caños Usivar, Gaviotas, agua verde, Guarimena, Seco, Canacabare, Guarataro, Palomero, Aguaverde, el Tiestal, Volcanera, La Upamena, La Niata, Varagua, La Chaparrera.
- 100 metros de ronda de protección hídrica para los ríos Tocaría, Cravo Sur y Payero.
- 200 metros de ronda de protección hídrica para el río Charte."

**Conforme a lo anterior se concluye lo siguiente:**

El área enmarcada por los puntos de coordenadas indicados se incluye en Suelo de desarrollo productivo en área de Producción Agroforestal - Silvopastoril, en suelo de protección en Área de Relicto de Bosque, en Área de Inundación Alta y parte del área dentro de los 200 metros de la Ronda de Protección Hídrica del Río Charte, como se muestra en el mapa anexo; la norma de uso de suelo establecida para el sector permite los usos que se indican como principales, compatibles y restringidos en la definición anterior, teniendo en cuenta las consideraciones de la autoridad ambiental competente.

Dado lo anterior, es importante indicar que se considera **infracción urbanística** la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo (Art. 1 Ley 810 de 2003), ya señaladas. En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo, intensidad aud tiva, horario, ubicación y destinación, se aplicaran en lo pertinente los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

Finalmente, se resalta lo estipulado en el Decreto 1469 de 2010, que consigna en su artículo No. 51, que el **Concepto de uso del suelo**, 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 al 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. Así mismo, 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.

**En cualquier tiempo las autoridades policivas podrán verificar el estricto cumplimiento de los requisitos señalados.**

**FABIO ANDRÉS FAJARDO RESTREPO**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

Anexo: Un (1) folio, Mapa de Reglamentación sector

Elaboró: Arley Estrella Cuevas  
Cargo: Profesional Universitario



ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL  
LINEA GRATUITA 018000977777 - TELEFONO (57+8) 6354621-6322940  
DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL -CASANARE Código Postal 850001  
www.yopalcasanare.gov.co Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)





**ALCALDIA DE YOPAL**  
 OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
 Municipio de Yopal PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.O.T.

Ubicación

COLOMBIA GANANARE

YOPAL

Legenda


● Puntos  
 □ Predios  
 --- Área

Legenda Temática

	RONDA 200
	Inundación Alta
	Agropecuario
	Bosque protector - productor
	Bosques de Sabana Silvopastoral

Escala

1:12,917

Sistema de Coordenadas Proyectadas MAGNA Colombia, Eje  
 Proyección Transversa, Meridiano  
 Falso Este 1000000,00000000  
 Falso Norte 1000000,00000000  
 Meridiano Central -71 07'50.719"  
 Factor de Escala 1 0,000000  
 1984111, 1984111, 20042  
 Unidad: Metros

**AGUARDIA 024 DE 2013**  
 29 DE DICIEMBRE 2013

Mápa





**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO****PREDIO CVY-07-149A**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>RURAL</b>
<b>DIRECCION:</b>	<b>LOTE No.2</b>
<b>VEREDA:</b>	<b>EL CHARTE</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>YOPAL</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CASANARE</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONSORCIO VIAL 4G LLANOS</b>

**El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 4GL-061-2017 del día 25 del mes de Enero de 2017. Celebrado entre CONSORCIO VIAL 4G LLANOS y LONPRAVIAL.**

**BOGOTA D.C., 30 DE MARZO DE 2020**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACION GENERAL .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>5</b>
<b>5. REGLAMENTACION URBANISTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>
<b>7. MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>12</b>
<b>8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</b>	<b>12</b>
<b>9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>13</b>
<b>10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.....</b>	<b>13</b>
<b>11. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCION. ....</b>	<b>14</b>
<b>12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>15</b>
<b>13. CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>16</b>
<b>14. RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>18</b>
<b>15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>20</b>

**1. INFORMACION GENERAL****1.1. SOLICITANTE:**

El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 4GL-061-2017 del día 25 del mes de Enero de 2017. Celebrado entre CONSORCIO VIAL 4G LLANOS y LONPRAVIAL.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:**

Lote rural.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:**

Avalúo comercial corporativo.

**1.4. MARCO NORMATIVO:**

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resoluciones 898 y 1044 de 2014.

**1.5. DEPARTAMENTO:**

Casanare.

**1.6. MUNICIPIO:**

Yopal.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:**

El Charte.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

Lote No.2

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

Abscisa inicial 91+756,08 l Km y abscisa final 91+784,13 l Km.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Habitacional.

**1.11. USO POR NORMA**

Suelo de desarrollo productivo en Áreas de producción agroforestal - silvopastoril, según plan de ordenamiento territorial (POT), mediante acuerdo 024 de diciembre 29 de 2013.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral</b>	85001000200100229000
--------------------------	----------------------

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-149A.

<b>Número Predial</b>	85-1-00-02-00-00-0010-0229-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	1 Ha 0 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	96.00 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2019</b>	\$ 24,233,000

**Fuente:** Certificado Catastral Nacional.

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:**

20 de febrero de 2020. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALUO:**

30 de marzo de 2020.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS****2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- a. Certificado de tradición y libertad del 10/02/2020.
- b. Certificado Catastral Nacional expedido el 17/05/2019.
- c. Certificado de uso del suelo expedido por la oficina Asesora de Planeación con fecha de 12/08/2016.
- d. Estudio de títulos de fecha 13/02/2020.
- e. Ficha Predial del predio CVY-07-149A de 13/02/2020.
- f. Plano Predial CVY-07-149A con fecha 13/02/2020.
- g. Planos del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal-Casanare.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA****3.1. PROPIETARIO:**

JOSÉ DE LOS ÁNGELES NIÑO.

Fuente: Ficha predial CVY-07-149A.

**3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:**

Escritura pública No. 794 del 29 de abril de 2010 de la Notaria 1 de Yopal. Modo de adquisición: Compraventa.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:**

470-92762. Circulo registral Yopal.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

El predio objeto de avalúo no presenta gravámenes, medidas cautelares y limitaciones de dominio.

**Fuente:** Estudio de títulos CVY-07-149A

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR****4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

El predio objeto de estudio se ubica en el costado suroccidental del casco urbano del municipio de Yopal, vereda El Charte, sector delimitado de la siguiente manera:

**Norte:** Con las veredas El Jordan y La Guafilla.

**Oriente:** Con las veredas La Guafilla Y San Rafael.

**Sur:** Con la vereda Bellavista.

**Occidente:** Con la vereda Unión Charte del municipio de Aguazul<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Consulta Cartografía Geoportal Igac



#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el predio objeto del presente estudio, se caracteriza por ser una zona de desarrollo de actividades agropecuarias, donde se desarrollan viviendas campesinas dedicadas a los cultivos de pancoger y ganadería. <sup>2</sup>

#### 4.3. TOPOGRAFÍA:

La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana con rango de pendientes de 0 a 7%.

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

**ALTURA:** 290 m.s.n.m.

**TEMPERATURA:** 26.5 °C en promedio.

**PRECIPITACIÓN:** 3008 mm al año.

**PISO TÉRMICO:** Templado.

**FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** lluvias prolongadas.

**DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:** Abril – Noviembre.

**NÚMERO DE COSECHAS ANUALES:** Dos.

**ZONAS DE VIDA:** Bosque muy húmedo tropical bajo (bmh –MB), según la tabla de zonas de vida de Holdridge 1977.

**Fuente:** <https://es.climate-data.org/location/31685/>

<sup>2</sup> Visita sector.



#### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica IVs y las siguientes características<sup>3</sup>

TIPO DE SUELOS	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS RELIEVE	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
VPBbx	Coluvial fino	Oxic Dystropepts, Vertic Tropaquepts, Aeric Tropaquepts	Relieve plano a ondulado con presencia de zurales y erosión ligera a moderada sectorizados.	Bien drenados, muy fuertemente ácidos y fertilidad baja.	Ligera a moderada

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector se encuentra dentro del perímetro de servicios públicos básicos, cuenta con acceso a redes (Acueducto veredal y energía eléctrica).

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES:

El predio se encuentra en zona rural que por la cercanía a la zona urbana de los municipios de Aguazul y Yopal cuenta con todos los servicios de salud, educación, recreación, aseo y servicios públicos en los centros poblados de los mismos.

#### 4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La principal vía es la denominada Marginal de la Selva, pasa por los municipios de Aguazul, Tauramena, Monterrey Villanueva y conduce hacia el departamento del Meta, vía pavimentada de una sola calzada en buen estado de conservación. El servicio de transporte es permanente y abundante las 24 horas.

### 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De conformidad con el plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal Casanare, aprobado mediante Acuerdo 024 del 29 de diciembre de 2013 y acorde con certificado de uso del suelo, expedido por secretaria de planeación del municipio de Yopal, firmado por Fabio Andrés Fajardo Restrepo, el 12 de agosto de 2016, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en:

#### AREAS DE PRODUCCION AGROFORESTAL – SILVOPASTORIL

**Uso principal:** Actividades agrosilvopastoriles y silvopastoriles.


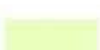
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Meta. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. 1994.

**Usos compatibles:** Establecimiento de plantaciones forestales protectoras – productoras: plantaciones productoras; plantación de especies nativas; agropecuario tradicional; fincas integrales agroecológicas; ecoturismo; investigación controlada.

**Usos condicionados:** Adecuación de tierras: investigación: agropecuario intensivo; agroindustrial; minero energéticos; centros recreativos. Establecimiento de vivienda rural.

**Usos prohibidos:** Usos urbanos: Loteos, vertimiento de residuos sólidos y líquidos.



Áreas de producción Agroforestal	Agrosilvopastoril	ASP	
	Silvopastoril	SP	

**Fuente:** POT de Yopal.

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado en la vereda el Charte, la cual se encuentra al occidente del perímetro urbano del Municipio de Yopal Casanare, con una distancia desde la cabecera municipal hasta el acceso al predio de 12,5 Km.



Fuente: Google Earth, Consulta: 30 de marzo de 2020

### 6.2. AREA DEL TERRENO:

El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	0,0200 ha
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	0,017662 ha
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	0,002338 ha

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-149A.

**6.3. LINDEROS:**

Los linderos específicos del área de adquisición se relacionan a continuación:

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>NORTE</b>	28,14 m	PUNTOS DE 3 A 5, CON ÁREA SOBRENTE DEL MISMO PREDIO.
<b>SUR</b>	28,06 m	PUNTOS DE 1 A 2, CON VÍA MARGINAL DE LA SELVA RUTA 6512
<b>ORIENTE</b>	0,95 m	PUNTOS DE 2 A 3, CON PREDIO 85001000200100229000
<b>OCCIDENTE</b>	0,72 m	PUNTOS DE 5 A 1, CON VÍA MARGINAL DE LA SELVA RUTA 6512

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-149A.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:**

El predio objeto de avalúo se encuentra con acceso directo a la vía Marginal de la Selva, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

**6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:**

La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área 23,38 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con topografía plana, el uso actual es habitacional, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a Suelo rural de uso en Áreas de producción agroforestal – silvopastoril.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.



ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
C1: Construcción	Construcción para vivienda con muros en bloque pañetados y pintados en la parte externa piso en cemento afinado con acabado en mineral rojo, cubierta en teja de zinc soportado en perfil metálico, puertas y ventanas metálicas sin vidrio.	21,93	m2	10	Regular

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-149A.

### 6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
Zd1: Zona dura	Zona dura en tierra (acceso). Espesor aprox 10 cm.	2,00	m2	10	Regular
Zd2: Zona dura	Zona dura en concreto. Espesor aprox 10 cm.	1,80	m2	10	Regular
Ce: Cerca	Cerca Mixta en swinglea y alambre de púas de 4 hilos, poste en madera.	1,00	m	3	Regular

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-149A.

### 6.8. CULTIVOS ESPECIES:

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y/o especies.

Variedad	Unidad	Cantidad
Mango	UN	4
Plátano	UN	3
Ficus	UN	2

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-149A.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

### 7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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.

### 7.2. 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.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

#### Método de Comparación o de Mercado:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2				
5	FINCA	YOPAL VEREDA CHARTE	\$ 3.080.000.000	14,0000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000	Finca con casa de 3 alcobas, local con salon para negocio de 15 años de vetustez, con 4 baterías de baños, con todos los servicios , frente sobre la vía de 122m	Jorge Peña / Amparo Perea	3123972922
7	LOTE	YOPAL VEREDA GUAFILLA	\$ 220.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote atravesado por caño veranero, disponibilidad de aguas,	Antonio Reyes	4144422731 3115768673
20	LOTE	LA GUAFILLA	\$ 950.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0	FINCA CON 50M DE FRENTE SOBRE LA VIA A YOPAL, SERVICIO DE GAS NATURAL Y PROXIMAMENTE AGUA	MILCIADES CAMACHO	3208400384

**Nota:** Las áreas citadas en el cuadro de ofertas corresponden a la información que suministro el ofertante.

**Nota2:** Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 20 de febrero de 2020.



## 8.2. DEPURACION DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Aguazul-Yopal. En el reconocimiento del sector se encontraron tres (3) ofertas de predios que al ubicarlas cartográficamente presentan uso y norma comparables con el predio objeto de avalúo.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	
5	\$ 3.080.000.000	7%	\$ 2.875.000.000	14,0000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000
7	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
20	\$ 950.000.000	3%	\$ 925.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se puede adoptar valores, por lo cual no es necesario realizar la investigación directa.

### 10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	
5	\$ 3.080.000.000	7%	\$ 2.875.000.000	14,0000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000
7	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
20	\$ 950.000.000	3%	\$ 925.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0

PROMEDIO OFERTAS	\$ 185.466.190
DESVIACION	13.705.234
COEFICIENTE DE VARIACION	0,074
LIMITE INFERIOR	\$ 171.760.957
LIMITE SUPERIOR	\$ 199.171.424
PROMEDIO AJUSTADO	\$ 185.466.000
PROPUESTO	\$ 185.000.00

### Determinación del valor de terreno:

Para la adopción del valor de terreno se tienen los siguientes datos:

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$172.000.000,00 a \$199.398.571,43 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor del terreno más probable para el predio objeto de estudio, se toma como referencia su ubicación, normatividad y el área, tomando como referencia el valor de terreno cercano al promedio estadístico (\$ 185.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con frente sobre la vía.

## 11. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCION.

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 193 de fecha diciembre de 2019–febrero 2020.

### 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado, como se presenta en el siguiente cuadro:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construcción	10	70	14,29%	3,5	38,65%	\$ 735.000,00	\$284.043	\$450.956,85	\$ 451.000

## 12. CALCULOS VALOR DE ANEXOS.

### 12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 193 de fecha diciembre de 2019–febrero 2020.

### 12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado, como se presenta en el siguiente cuadro:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Zd1: Zona dura	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 12.000,00	\$4.356	\$7.644,04	\$ 8.000
Zd2: Zona dura	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 152.000,00	\$55.175	\$96.824,52	\$ 97.000
Ce:Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 52.522,76	\$14.669	\$37.854,15	\$ 38.000

## 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Mango	UN	4	\$ 140.000
Plátano	UN	3	\$ 18.000
Ficus	UN	2	\$ 79.000

### 13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

<http://sanoyecologico.es/bosques-y-cultivos-forestales/>  
Alternativas Forrajeras para los Llanos Orientales de Colombia, Oscar Pardo  
Barbosa, Otoniel Pérez López.

**ESTABLECIMIENTO, MANEJO Y UTILIZACIÓN DE RECURSOS  
FORRAJEROS EN SISTEMAS GANADEROS DE SUELOS ÁCIDOS.**

CORPOICA. Villavicencio, Meta.

Semillas y Semillas SAS Tel: 2642522.

[www.Semillano.com](http://www.Semillano.com)[El Semillero.com](http://ElSemillero.com)

Pastos y Leguminosas s.a., Katerine Auxiliar de Ventas, Tel: 6237559

Agropecuaria la Parcela, Osmar Ramires, Tel: 6870099-6870044

Agropunto La Finca, Miguel Casallas, Tel: 6702998 - 3125848173

Agropunto Asociados, Alexis Mora Barney Tel: 3103434167

Cercagro del Llano SAS, Tel: 6688998 - 3123711406

Cercas y Corrales del Campo, Tel: 6324137 – 3108784879

Maderas Aragón SAS, Tel: 3115229354

Maderas El Vergel, Tel: 6690909 – 6692882/83

Venta de Maderas, Yaneth Alvarado, Tel: 7623749 - 3103499325

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria,

Producción Limpia De Hortalizas, 2015 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)[www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)[http://www.industriademaderas.com/productos/?](http://www.industriademaderas.com/productos/)

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

[Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos](http://Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información%20Forestal/Estudio%20De%20Costos)

Especie Region.Pdf

Anuario Estadístico Agropecuario del Meta y Casanare, Año 2015.

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que, por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.

- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por CONSORCIO VIAL 4G LLANOS al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- El daño emergente relacionado por notariado y registro será asumido por la concesionaria vial del oriente, siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria.

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,  
Infraestructura y Finca Raíz

- Los gastos de desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario serán asumidos por la concesionaria vial del oriente siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria y se encuentren a paz y salvo.
- Sobre el área requerida se registra y cruza con servidumbre de tránsito (vía de acceso) y servidumbre de subestación de energía las cuales fueros tomadas en cuenta en la liquidación final.

### 15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	M2	23,38	\$ 18.500	\$ 432.530
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 432.530</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1: Construcción	M2	21,93	\$ 451.000	\$ 9.890.430
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 9.890.430</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Zd1: Zona dura	M2	2,00	\$ 8.000	\$ 16.000
Zd2: Zona dura	M2	1,80	\$ 97.000	\$ 174.600
Ce: Cerca	M	1,00	\$ 38.000	\$ 38.000
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 228.600,00</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Mango	UN	4	\$ 140.000	\$ 560.000
Plátano	UN	3	\$ 18.000	\$ 54.000
Ficus	UN	2	\$ 79.000	\$ 158.000
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 772.000</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 11.323.560,00</b>

**TOTAL AVALÚO: ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 11.323.560,00).**

Bogotá, D.C., 30 de marzo de 2020.

Cordialmente,



**JULIO CESAR DIAZ**  
**AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL – 79698504**



**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
**DIRECTOR DEL PROYECTO**  
**AVAL – 79710046**



**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

No. CVY-07-149A.

Hoy, 30 DE MARZO DE 2020, en la oficina de la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores definidos en los avalúos comerciales puntuales de los predios requeridos para el PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO YOPAL, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

**AGENDA**

1. Verificación de quórum.
2. Presentación del informe técnico de avalúo.
3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.
4. Confirmación del valor.

**DESARROLLO**

1. Se verificó el quorum y se encuentran presentes, El perito designado, JULIO CESAR DÍAZ, El Director ejecutivo del Proyecto por parte de LONPRAVIAL, MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS y El Representante Legal de LONPRAVIAL SUPLENTE, HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ.

2. Se verificó que la información contenida en el avalúo comercial coincide con la consignada en la Ficha predial CVY-07-149A suministrada por CONSORCIO VIAL 4G LLANOS, además que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como los parámetros de esta Lonja y el protocolo para la elaboración de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura.

3. Se sustentan y se validan los valores por parte de cada profesional teniendo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las áreas a intervenir previstas en la ficha predial CVY-07-149A. El método empleado es el indicado para determinar el avalúo solicitado, de acuerdo con la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de Yopal y lo investigado en el plan de Ordenamiento Territorial. El valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.

Descritos los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LOTE No. 2
----------------------	------------

**CONFIRMACIÓN**

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 11.323.560,00

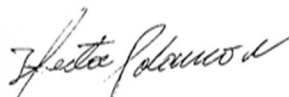
VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS  
MONEDA CORRIENTE.



JULIO CESAR DIAZ  
AVALUADOR PROFESIONAL  
AVAL - 79698504



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS  
DIRECTOR DEL PROYECTO  
AVAL - 79710046



HECTOR ANGEL POLANCO NARVAEZ  
Representante Legal (S)

**16. REGISTRO FOTOGRÁFICO**
**ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-149A**


Vista parcial vía Aguazul



Vista parcial vía Yopal



Vista parcial fachada del predio



C1: Construcción



C1: Construcción – Vista interna



C1: Construcción – Vista interna



Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,  
Infraestructura y Finca Raíz

	
<p>Zd1: Zona dura</p>	<p>Zd2: Zona dura</p>
	
<p>Ce: Cerca</p>	<p>Vista general especies vegetales</p>
	
<p>Vista general especies vegetales</p>	<p>Vista general especies vegetales</p>

**ESTUDIO DE MERCADO**

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2				
5	FINCA	YOPAL VEREDA CHARTE	\$ 3.080.000.000	7%	\$ 2.875.000.000	14,0000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000	Finca con casa de 3 alcobas, local con salon para negocio de 15 años de vetustez, con 4 baterías de baños, con todos los servicios, frente sobre la vía de 122m	Jorge Peña / Amparo Perea	3123972922
7	LOTE	YOPAL VEREDA GUAFILLA	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote atravesado por caño veranero, disponibilidad de aguas.	Antonio Reyes	4144422731 3115768673
20	LOTE	LA GUAFILLA	\$ 950.000.000	3%	\$ 925.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0	FINCA CON 50M DE FRENTE SOBRE LA VIA A YOPAL, SERVICIO DE GAS NATURAL Y PROXIMAMENTE A AGUA	MILCIADES CAMACHO	3208400384

PROMEDIO OFERTAS		\$ 185.466.190
DESVIACION		13.705.234
COEFICIENTE DE VARIACION		0,074
LIMITE INFERIOR		\$ 171.760.957
LIMITE SUPERIOR		\$ 199.171.424
<b>PROMEDIO AJUSTADO PROPUESTO</b>		<b>\$ 185.466.000 \$ 185.000.000</b>



**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA  
DE APP No. 0010 DE 2015**

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,  
Infraestructura y Finca Raíz

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construcción	10	70	14,29%	3,5	38,65%	\$ 735.000,00	\$284.043	\$450.956,85	\$ 451.000
Zd1: Zona dura	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 12.000,00	\$4.356	\$7.644,04	\$ 8.000
Zd2: Zona dura	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 152.000,00	\$55.175	\$96.824,52	\$ 97.000
Ce: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 52.522,76	\$14.669	\$37.854,15	\$ 38.000

## ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

### C1: CONSTRUCCION

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 329.447,61	1,51%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 3.707.644,08	16,94%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 3.186.129,87	14,56%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2.371.702,72	10,84%
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 3.229.287,00	14,76%
9	CUBIERTAS	\$ 1.531.354,95	7,00%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 447.594,75	2,05%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 3.439.774,34	15,72%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 358.148,09	1,64%
16	CERRAJERÍA	\$ 206.562,00	0,94%
17	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 55.260,45	0,25%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 18.862.905,86	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 3.018.064,94	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 21.880.970,80	100%

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 633.195,90</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 734.507,24</b>

**Fuente: Construdata 193, Apu Casanare 2019**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 329.447,61</b>
1,01	Descapote a mano	29,79	m <sup>2</sup>	\$ 5.569,00	\$ 165.900,51	
1,04	Localización, trazado y replanteo	29,79	m <sup>2</sup>	\$ 5.490,00	\$ 163.547,10	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 3.707.644,08</b>
2,01	Excavación manual en material comun	4,61	m3	\$ 25.184,00	\$ 115.979,88	
2,02	Cimiento ciclópeo resistencia 2500 psi	4,61	m3	\$ 405.853,00	\$ 1.869.074,82	
2,05	Viga de amarre para cimentacion en concreto 3000 psi	1,97	m3	\$ 520.384,00	\$ 1.027.081,90	
2,08	Relleno material en sitio (incluye compactado)	23,83	m3	\$ 24.514,00	\$ 584.217,65	
2,10	Cargue manual y Retiro de material hasta 6km	5,53	m3	\$ 20.138,00	\$ 111.289,84	
<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS DE CONCRETO</b>					<b>\$ 3.186.129,87</b>
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi.	29,79	m <sup>2</sup>	\$ 106.953,00	\$ 3.186.129,87	
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERIA Y PAÑETES</b>					<b>\$ 2.371.702,72</b>
5,02	Muro divisorio bloque estriado No. 5	46,30	m <sup>2</sup>	\$ 32.660,00	\$ 1.512.060,02	
5,10	Pañete liso muros (mortero 1:3) incluye filis y dilatacion	46,30	m <sup>2</sup>	\$ 18.568,00	\$ 859.642,70	
<b>7</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>					<b>\$ 3.229.287,00</b>
<b>9</b>	<b>CUBIERTAS</b>					<b>\$ 1.531.354,95</b>
9,01	Teja en lamian de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	29,79	m <sup>2</sup>	\$ 16.165,00	\$ 481.555,35	
9,06	Entramado cubierta estructura metálica	29,79	m <sup>2</sup>	\$ 35.240,00	\$ 1.049.799,60	

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,  
Infraestructura y Finca Raíz

<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>						<b>\$ 447.594,75</b>
10,01	Alistado de piso e=0.02 m en mortero 1:4	29,79	m <sup>2</sup>	\$ 15.025,00	\$	447.594,75	
<b>13</b>	<b>CARPINTERIA METÁLICA</b>						<b>\$ 3.439.774,34</b>
13,04	Ventana metalica en lamina cal 18 inc anticorrosivo	4,91	m <sup>2</sup>	\$ 122.302,00	\$	600.992,03	
13,08	Puerta en lamina cold rolled cal 18 anticorrosivo, marco	6,00	m <sup>2</sup>	\$ 353.626,00	\$	2.121.756,00	
13,09	Rejas lamina	4,91	m <sup>2</sup>	\$ 145.915,00	\$	717.026,31	
<b>15</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCO</b>						<b>\$ 358.148,09</b>
15,02	Esmalte sobre ventanas en lamina (inclu anticorrosivo)	6,00	m <sup>2</sup>	\$ 7.268,00	\$	43.608,00	
15,04	Vinilo interior sobre pañete 2 manos	46,30	m <sup>2</sup>	\$ 6.041,00	\$	279.680,18	
15,08	Esmalte sobre lamina lineal	4,91	m	\$ 7.094,00	\$	34.859,92	
<b>16</b>	<b>CERRADURAS</b>						<b>\$ 206.562,00</b>
16,01	Cerradura Schlage A87PD entrada ppal	2,00	un	\$ 49.500,00	\$	99.000,00	
16,05	Instalación cerraduras	2,00	un	\$ 53.781,00	\$	107.562,00	
<b>17</b>	<b>ASEO Y LIMPIEZA</b>						<b>\$ 55.260,45</b>
17,01	Aseo general para entrega de obra	29,79	m <sup>2</sup>	\$ 1.855,00	\$	55.260,45	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 18.862.905,86</b>
----------------------------	--	-------------------------

<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 3.018.064,94</b>
------------------------------	-----	------------------------

<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 21.880.970,80</b>
---------------------	--	-------------------------

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$	633.195,90
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$	734.507,24
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$	735.000,00

**Zd1:ZONA DURA**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 10.980,00	45,54%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.805,60	40,67%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 20.785,60	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 3.325,70	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 24.111,30	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$	10.392,80
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$	12.055,65

Zd: Zona dura en tierra (acceso). Espesor aprox 10 cm.

Fuente: Construdata 193, Apu Casanare 2019

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 10.980,00</b>
1,04	Localización, trazado y replanteo	2,00	m <sup>2</sup>	\$ 5.490,00	\$ 10.980,00	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 9.805,60</b>
2,08	Relleno material en sitio (incluye compactado)	0,40	m <sup>3</sup>	\$ 24.514,00	\$ 9.805,60	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 20.785,60</b>
----------------------------	--	---------------------

<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 3.325,70</b>
------------------------------	-----	--------------------

<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 24.111,30</b>
---------------------	--	---------------------

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$	10.392,80
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$	12.055,65
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$	12.000,00



**Zd2:ZONA DURA**

Item	Valor capítulo	% Capítulo
1	\$ 19.906,20	7,28%
2	\$ 23.335,92	8,53%
4	\$ 192.515,40	70,40%
TOTAL COSTO DIRECTO	\$ 235.757,52	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%	\$ 37.721,20	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 273.478,72	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$	130.976,40
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$	151.932,62

Zd: Zona dura en concreto. Espesor aprox 10 cm.

Fuente: Construdata 193, Apu Casanare 2019

Item	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1 PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 19.906,20</b>
1,01 Descapote a mano	1,80	m <sup>2</sup>	\$ 5.569,00	\$ 10.024,20	
1,04 Localización, trazado y replanteo	1,80	m <sup>2</sup>	\$ 5.490,00	\$ 9.882,00	
<b>2 EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 23.335,92</b>
2,06 Relleno con material sub base compactado con traspo	0,36	m3	\$ 64.822,00	\$ 23.335,92	
<b>4 ESTRUCTURAS DE CONCRETO</b>					<b>\$ 192.515,40</b>
4,01 Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi.	1,80	m <sup>2</sup>	\$ 106.953,00	\$ 192.515,40	
				<b>\$ 235.757,52</b>	
	16%			<b>\$ 37.721,20</b>	
				<b>\$ 273.478,72</b>	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO		\$	130.976,40
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO		\$	151.932,62
VALOR				\$	152.000,00

**Ce: CERCA**

CERCA - 4 hilos de Alambre de Púas y/o eléctrico, Postes de madera - Dist 2 m entre postes.										
TIPO DE CERCA	POSTE			DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	No HILOS		POSTES/ML	GRAPAS	VALOR SIWGLEA POR M	distancia casco urbano (Km)
	ROLLO*350 ML	ROLLO 25 KG=815 M	Rollizo 10 a 12 cm*2m		PUAS	ELECTRICO				
				2,0	4	0	0,50	grapas para cerca 1 pulgada		13
	Alambre \$ /m	Alambre \$ /m	\$ / Postes	Grapas \$ /ml	Jornales \$ /ml	Transporte \$ /ml	# poste ml	\$ poste/ml	Valor Por metro lineal (\$ /m)	
			\$ 10.504,50	\$ 32,50	\$ 3.756,00	\$ 1.688,73	0,50	\$ 5.252,25	\$ 40.000,00	
	TOTAL								\$ 52.522,76	

El valor del alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$ 159.755 (calibre 14 por 350m), lo que equivale a \$ 456.44 por m. Se toma de la revista Construdata N° 193 sección de insumos, Concertinas y alambre de púas Pag 83

El valor de la madera se toma de la revista Construdata # 193, sección insumos de -maderas rollizas, limatón (4.00 m) pág. 110. Para efectos del presupuesto el valor unitario se divide en 2 para obtener el valor unitario de un poste de 2.0m de altura.

El valor de la grapa por unidad, parte del valor actual de la bolsa de grapas para cerca de 1 pulg (2.54 cm de largo, calibre 9, 1000 gramos contenido 400 grapas por un valor de \$ 6.900 pesos. Tomado de la página principal de Homecenter.

El valor de los jornales es tomado de la revista Construdata 193 pág. 49, salarios por hora de 2 ayudantes de albañilería con prestaciones. El rendimiento se toma de cerca alambre de púas de la actividad de preliminares (pág. 148).

El valor del transporte de toma de APUS INVIAS, primer semestre de 2019, transporte para postes \$ 1.000 m3/k, teniendo en cuenta que a camión de 1 a 3 toneladas tiene una capacidad máxima de transportar 44 postes de concreto (pag 120) (11x11x2.30m-68 kg) y el volumen de estos postes corresponde a 1.22 m3, su costo sería de \$ 1.225 por kilómetro. Costo por unidad de poste (\$1.225/44un=\$ 27.84 por km)

Adicionalmente al costo del recorrido se toma los rendimientos por m3 de las horas de la cuadrilla para el cargue y descargue y el alquiler del vehículo. Construdata 193 pag 148 Cargue y descargue de material. Costo por poste (para 1 m3 son 36 postes) de (\$47.770/36 postes=\$ 1.327)

Leñosos y Arbustos							
Pequeño	h=2m - 4m	Grande	Pequeño	h=5m - 9m	Grande	Pequeño	Grande
Min	ADOPTADO	Max	Min	ADOPTADO	Max	Min	Max
\$ 12.000	\$ 25.500	\$ 42.000	\$ 26.500	\$ 36.500	\$ 59.000	\$ 64.500	\$ 165.000

Madera de Tercera		
Pequeño	h=4m - 7m	Grande
Min	ADOPTADO	Max
\$ 39.000	\$ 79.000	\$ 88.500

Si existen menores alturas y tamaños se pagan con tabla de Leñosos y Arbustos.

Madera de Segunda		
Pequeño	h=5m - 8m	Grande
Min	ADOPTADO	Max
\$ 74.000	\$ 111.000	\$ 125.500

Madera de Primera		
Pequeño	h=5m - 8m	Grande
Min	ADOPTADO	Max
\$ 121.500	\$ 181.000	\$ 237.500

## INDEMNIZACION CULTIVOS PERMANENTES

CULTIVO	TIEMPO DE RECUPERACIÓN CULTIVO EN AÑOS	COSTOS INSTALACIÓN POR HA	COSTOS SOSTENIMIENTO POR HA	RENDIMIENTO		PRECIO DE VENTA \$/KG	PRECIO DE VENTA MÁXIMO \$/KG	PRECIO COSECHA		DENSIDAD CULTIVO PLANTA/HA	VALORES POR PLANTA	
				PRODUCCIÓN PROMEDIO KG/HA/AÑO	PRODUCCIÓN MÁXIMA KG/HA/AÑO			MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMA POR PLANTA	MÁXIMA POR PLANTA
AGUACATE COMUN	4	\$ 2.500.000	\$ 3.700.000	6.000	7.500	\$ 1.800	\$ 2.000	\$ 10.800.000	\$ 15.000.000	204	\$ 205.882	\$ 288.235
BANANO ASOCIADOS	3	\$ 2.900.000	\$ 1.600.000	6.500	8.000	\$ 1.000	\$ 1.100	\$ 6.500.000	\$ 8.800.000	1.100	\$ 18.909	\$ 25.182
CITRICOS COMUN	3	\$ 2.000.000	\$ 2.100.000	8.450	12.450	\$ 1.050	\$ 1.400	\$ 8.872.500	\$ 17.430.000	278	\$ 95.387	\$ 187.734
FRUTALES	4	\$ 4.200.000	\$ 7.500.000	8.000	9.000	\$ 900	\$ 1.100	\$ 7.200.000	\$ 9.900.000	204	\$ 125.000	\$ 177.941
GUANABANA COMUN	4	\$ 2.100.000	\$ 2.200.000	5.000	7.000	\$ 1.450	\$ 2.400	\$ 7.250.000	\$ 16.800.000	204	\$ 141.667	\$ 328.922
GUAYABA COMUN	5	\$ 3.700.000	\$ 5.200.000	7.500	7.500	\$ 700	\$ 750	\$ 5.250.000	\$ 5.625.000	278	\$ 89.029	\$ 95.773
LULO	1	\$ 6.000.000	\$ 4.000.000	25.000	26.500	\$ 3.400	\$ 3.550	\$ 85.000.000	\$ 94.075.000	1.100	\$ 79.091	\$ 87.341
PAPAYA	2	\$ 11.300.000	\$ 6.500.000	26.000	30.000	\$ 2.600	\$ 2.900	\$ 67.600.000	\$ 87.000.000	1.100	\$ 127.273	\$ 162.545
PLATANO ASOCIADOS	3	\$ 2.900.000	\$ 1.600.000	6.500	7.500	\$ 900	\$ 1.000	\$ 5.850.000	\$ 7.500.000	1.100	\$ 17.136	\$ 21.636

CULTIVO	VALOR ADOPTADO PLANTA EN PRODUCCION
AGUACATE COMUN	\$ 240.000
BANANO ASOCIADOS	\$ 20.000
CITRICOS COMUN	\$ 140.000
FRUTALES	\$ 140.000
GUANABANA COMUN	\$ 220.000
GUAYABA COMUN	\$ 92.000
PAPAYA	\$ 160.000
PLATANO ASOCIADOS	\$ 18.000

**NOTA:**

LOS PRECIOS DE VENTA DE LOS CULTIVOS FUERON INVESTIGADOS EN MERCADO LOCALES DE YOPAL, EN LA CENTRAL DE ALIM. DE VILLAVICENCIO

LOS VALORES DE COSTOS FUERON REDONDEADOS A CIEN MILES.

LOS VALORES POR PLANTA PUEDEN VARIAR DEPENDIENDO DE LA ZONA Y ASPECTOS COMO: DENSIDAD DE SIEMBRA, ESTADO FITOSANITARIO Y DISTANCIA DE SIEMBRA.



Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores  
En Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz

<b>VALORACION PASTOS</b>		
<b>PASTO</b>	<b>Promedio Ha</b>	<b>Promedio m2</b>
Natural	\$ 2.400.000	\$ 240
Mejorado	\$ 3.300.000	\$ 330
De corte	\$ 6.300.000	\$ 630

	<b>COSTO ESTABLECIMIENTO</b>	<b>COSTO MANTENIMIENTO</b>	<b>VALOR TOTAL (HA)</b>	<b>VALOR TOTAL (M2)</b>
Natural	\$ 1.800.000	\$ 600.000	\$ 2.400.000	\$ 240
Mejorado	\$ 2.700.000	\$ 600.000	\$ 3.300.000	\$ 330
De corte	\$ 5.100.000	\$ 1.200.000	\$ 6.300.000	\$ 630



PIN de Validación: aa820a5b



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: aa820a5b



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	





PIN de Validación: aa820a5b



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

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: KR 50B#64-43 INTERIOR 1 APARTAMENTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046.**

**El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa820a5b**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: aa820a5b



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



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: bed40b33



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JULIO CESAR DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79698504, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79698504.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CESAR DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: bed40b33

Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: bed40b33



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



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 12C 71B 40 TORRE 6 APTO 822  
Teléfono: 3203418496  
Correo Electrónico: juliocesardiaz@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Administrador Ambiental -- La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.  
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO CESAR DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79698504.**

**El(la) señor(a) JULIO CESAR DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**



**bed40b33**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	UF7
<b>CONTRATO No.:</b>	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015	<b>SECTOR O TRAMO</b>	Aguazul - Yopal / Ruta Nacional 6512
<b>PREDIO No.</b>	CVY-07-149A	<b>MARGEN</b>	Izquierda
<b>ABSC. INICIAL</b>	91+756,08 Km	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	28,05
<b>ABSC. FINAL</b>	91+784,13 Km		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	JOSE DE LOS ANGELES NIÑO	<b>CEDULA</b>	1.074.881	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	470-92762
		<b>DIRECCION / E-MAIL</b>	EN EL PREDIO		
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	LOTE No 2.	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	85001000200100229000 M.E.

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	EL CHARTE	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	YOPAL		HABITACIONAL	NORTE	28,14	PUNTOS DE 3 A 5, CON ÁREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO
<b>DPTO:</b>	CASANARE	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	0-7 % Plana	SUR	28,06	PUNTOS DE 1 A 2, CON VIA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512
<b>Predio requerido para:</b>	DERECHO DE VÍA	<b>TOPOGRAFIA</b>		ORIENTE	0,95	PUNTOS DE 2 A 3, CON PREDIO 85001000200100229000
				OCCIDENTE	0,72	PUNTOS DE 5 A 1 CON VIA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM			
Mango	4		un	1	C1: Construcción para vivienda con muros en bloque pañetados y pintados en la parte externa piso en cemento afinado con aca bado en mineral rojo, cubierta en teja de zinc soportado en perfil metalico, puertas y ventanas metalicas sin vidrio.	21,93	m2
Platano	3		un	2			
Ficus	2		un	3			
					<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	<b>21,93</b>	<b>m2</b>


  

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD	UNID
1	Zd1: Zona dura en tierra(acceso). Espesor aprox 10 cm	2,00	m2
2	Zd2: Zona dura en concreto. Espesor aprox 10 cm	1,80	m2
3	Ce: Cerca mixta en swinglea y alambre de puas de 4 hilos, postes en madera.	1,00	m
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

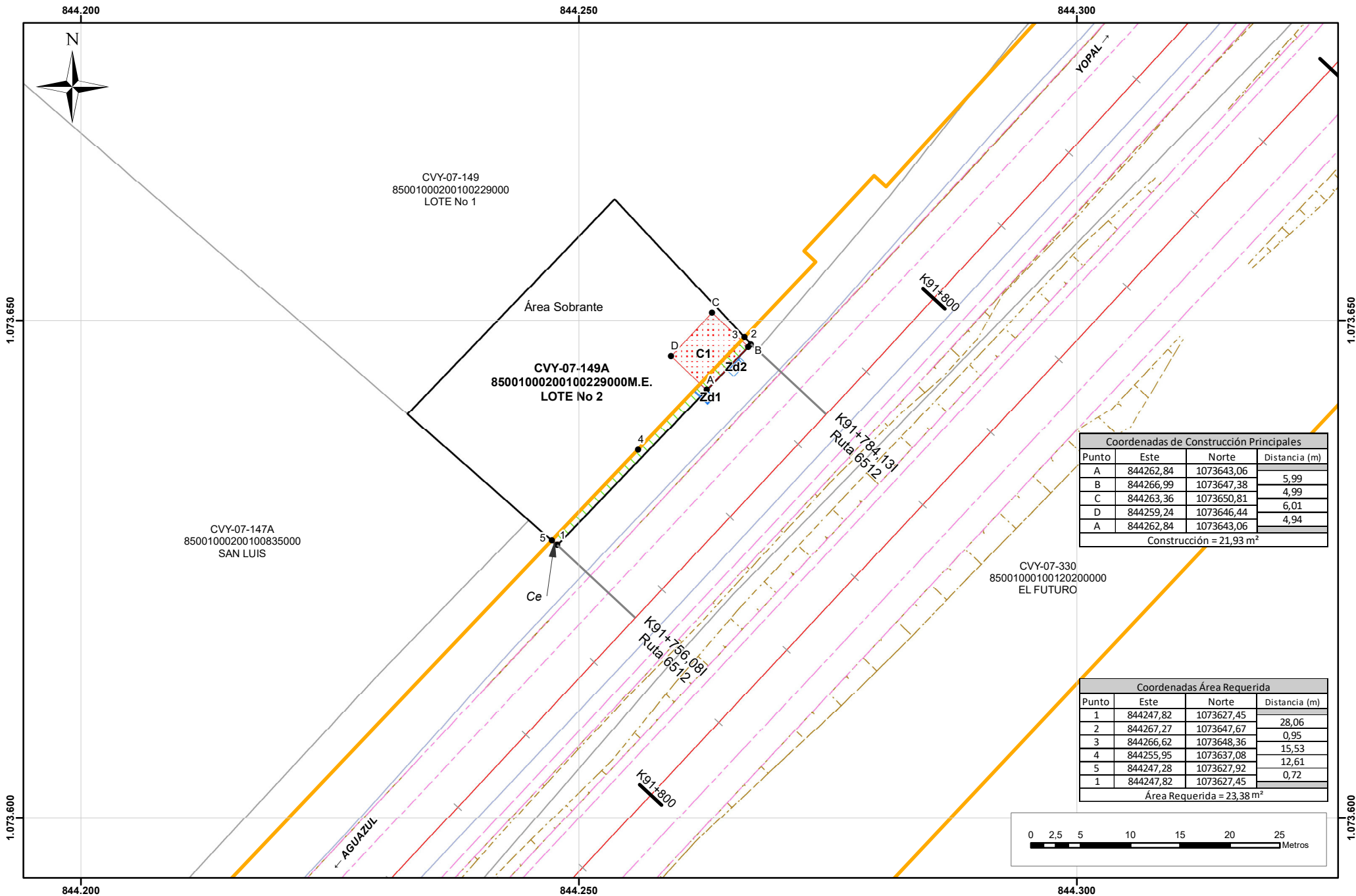
  

Tiene el inmueble licencia urbanistica, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica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

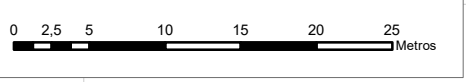
<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	13/02/2020	<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	200,00 m <sup>2</sup>	<b>OBSERVACIONES:</b>
<b>Elaboró:</b> Ing. Yuly Andrea Bejarano Infante		<b>AREA REQUERIDA</b>	23,38 m <sup>2</sup>	EL PREDIO SE UBICA EN LA VEREDA EL CHARTE DEL MUNICIPIO DE YOPAL, SU AREA ES TOMADA DE LA ESCRITURA 794 DEL 29/04/2010 NOTARIA PRIMERA DE YOPAL AREA TOTAL DEL PREDIO 0,02 HA, AREA TOTAL REQUERIDA 0,002338 HA
<b>TP.</b> 2522224009 CND		<b>AREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>	CONSULTADO EL FOLIO DE MATRICULA MATRIZ SE EVIDENCIA QUE EL PREDIO NACE DE LA RESOLUCION DE ADJUDICACIÓN 242 DEL 18/08/1962 INCORA, LA CUAL NO HACE REFERENCIA A LAS AREAS PARA OBRAS VIALES ESTIPULADAS EN EL DECRETO 2770 DE 1953, POR LO CUAL SE APLICA "CASO 2" COMUNICADO DE LA ANI 2017-604-016479-1 DE FECHA 31/05/2017.
<b>Revisó y Aprobó:</b>		<b>AREA SOBRANTE</b>	176,62 m <sup>2</sup>	
		<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	23,38 m <sup>2</sup>	





Coordenadas de Construcción Principales			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
A	844262,84	1073643,06	5,99
B	844266,99	1073647,38	
C	844263,36	1073650,81	4,99
D	844259,24	1073646,44	6,01
A	844262,84	1073643,06	4,94
Construcción = 21,93 m <sup>2</sup>			

Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	844247,82	1073627,45	28,06
2	844267,27	1073647,67	
3	844266,62	1073648,36	0,95
4	844255,95	1073637,08	15,53
5	844247,28	1073627,92	12,61
1	844247,82	1073627,45	0,72
Área Requerida = 23,38 m <sup>2</sup>			



<b>CONTRATO DE CONCESIÓN</b> <b>BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010</b> CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Andrea Bejarano	REVISÓ:	APROBÓ INTERVENTORIA:	SISTEMA DE REFERENCIA:	OBSERVACIONES: El área requerida podría presentar cambios, por modificaciones en el diseño de la vía.	
		DIBUJÓ: Norberto Rodríguez		Ing. Luis Gabriel Salcedo	PROYECCIÓN: Transverse Mercator		ORIGEN: Colombia Este
<b>Concesionaria Vial del Oriente</b>		PROPIETARIO: JOSE DE LOS ANGELES NIÑO			UNIDAD FUNCIONAL: UF7	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 470-92762	CÓDIGO CATASTRAL: 85001000200100229000 M.E
		<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>		ÁREA TOTAL PREDIO (m <sup>2</sup> ): 200,00	ÁREA REQUERIDA (m <sup>2</sup> ): 23,38	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 21,93	ÁREA SOBRENANTE (m <sup>2</sup> ): 176,62
		ESCALA: 1:500			FECHA: 13/02/2020	PLANO PREDIAL No.: 1 de 1 CVY-07-149A	
		<b>Convenciones</b>					
		Borde Vía Existente    ×    Cerca    Área Requerida Borde Vía Projectado    - - -    Fuentes Hidricas    Área Remanente Eje Projectado    - - -    Linderos    Construcciones Chafalán    - - -    Línea Dec. 2770/53    Construcciones Anexas Línea de Compra    ●    Puntos Inflexión					