



CVOE-02-20200827005047

Señores:

EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio: Chepero Vereda: Chepero Cumaral – Meta

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

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

La CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por virtud del Contrato de Concesión APP No. 010 de 23 de julio de 2015, cuyo objeto es desarrollar y potenciar un eje viario que conecte la capital del Departamento del Meta - Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare - Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial Villavicencio – Yopal.

HACE SABER

Que el día veintinueve (29) de julio de 2020, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S libró el Oficio No. CVOE-02-20200724004221, dirigido al señor **EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que dio Alcance a la Oferta de Compra contenida en los Oficios No. CVOE-02-20190830005105 y CVOE-02-20191114006984, por medio del cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno requerida para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional 02, cuyo contenido se adjunta a continuación:







CVOE-02-20200827005047





ALCANCE OFERTA DE COMPRA CVY-02-029

CVOE-02-20200724004221

Señores: GIANCARLO LIMITI RODRÍGUEZ EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS EZIO LEONARDO LIMITI RODRÍGUEZ

Predio: Chepero Vereda: Chepero Cumaral – Meta

Referencia:

CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015. PROYECTO DEL CORREDOR VILLAVICENCIO-YOPAL".

Asunto: Oficio por el cual se da alcance a la Oferta de Formal de compra con consecutivo CVOE-02-20190830005105 de fecha 03 de septiembre de 2019, modificada por el Oficio No. CVOE-02-201911114006984 de fecha 26 de noviembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Chepero, Vereda Chepero, Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 000100070015000 y matrícula inmobiliaria número 230-936, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), CVY-02-029.

Cordial saludo:

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS, el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 010 de 23 de julio de 2015, cuyo objeto es desarrollar y potenciar un eje viario que conecte la capital del Departamento del Meta - Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare - Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial Villavicencio - Yopal, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, el Proyecto de Infraestructura denominado Corredor Vial Villavicencio — Yopal, se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social a través de la Resolución No. 575 del 24 de marzo de 2015, por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio — Yopal.

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

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



1





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

www.covioriente.com







CVOE-02-20200827005047





ALCANCE OFERTA DE COMPRA CVY-02-029

CVOE-02-20200724004221

Que por el presente instrumento se realiza alcance al oficio de compra contenida en el Oficio No CVOE-02-20190830005105 de fecha 03 de septiembre de 2019, modificada por el Oficio No. CVOE-02-20191114006984 de fecha 26 de noviembre de 2019, la cual se dirige a GIANCARLO LIMITI RODRÍGUEZ, EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y EZIO LEONARDO LIMITI RODRÍGUEZ, en su calidad de titulares del derecho real de domino inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria número 230-936, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Que, mediante oficio de compra CVOE-02-20190830005105, expedido por la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE SAS "COVIORIENTE S.A.S", el 03 de septiembre de 2019 y notificado a los titulares del derecho de dominio inscritos el 26 de septiembre de 2019, se indicó que el valor del avalúo realizado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 de mayo de 2019 es por un valor de CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$52.688.318), por concepto del área de terreno requerida junto con las construcciones anexas, cultivos y/o especies vegetales.

Que mediante derecho de petición con radicado CVO PQ-02-20200201000130 de fecha 01 de febrero de 2020, adicionada por el radicado PQ-02-20200227000251 de fecha 27 de febrero de 2020, los propietarios solicitaron fuera revisado el avalúo de fecha 03 de septiembre de 2019, respecto a los cultivos y/o especies vegetales, donde la Lonja consideró ajustar el valor establecido en estos elementos conforme a la documentación aportada por los peticionarios.

Que conforme a lo anterior se ajustó el valor establecido en el informe técnico de avalúo comercial de fecha 03 de septiembre de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, incrementando el valor de dichos elementos permanentes por una SUMA DE CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.977.100), por concepto del valor en los cultivos y/o especies vegetales.

Por lo anterior, por medio del presente acto, se realiza alcance a la oferta de compra contenida en el oficio No. CVOE-02-20190830005105 modificado por el oficio No. CVOE-02-20191114006984, la cual se dirige a los titulares del derecho real de dominio los señores EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, quien en vida se identificó con cédula de extranjería número 54.727, GIANCARLO LIMITI RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 79.944.834 y EZIO LEONARDO LIMITI RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.539, inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria número 230-936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, en los siguientes términos:

Que el valor establecido para el presente Alcance a la Oferta de compra es la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$57.665.418), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-02-029 de fecha 30 de mayo de 2019 actualizado el 20 de febrero de 2020, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio No. 4G2IVIYO215-5318-20 de fecha 14 de julio de 2020, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

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

> > 2

CVO-RE-PRE-015 FECHA: 5-02-20





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





CVOE-02-20200827005047





ALCANCE OFERTA DE COMPRA CVY-02-029

CVOE-02-20200724004221

ĬĮĘM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA A FECTA DA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
		RREN	0 – Área Re	equerida	
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m²	5.872,59	\$ 6.500,00	\$ 38.171.835,00
	Total	Тене	IIIO)		\$ 38.171.835,00
		C (3)	VSII RUO (OI (O	NES	
	No posee	constr	uciones		\$ 0,00
	Total Cor	Strate	ciones		\$ 0,00
	C	ON SHE	(COO NES	ANDXAS	
1	Portón 1	Und	1,00	\$ 2.016.019,00	\$ 2.016.019,00
2	Portón 2	Und	1,00	\$ 747.863,42	\$ 747.863,42
3	Canal	Und	12,00	\$ 144.000,00	\$ 1.728.000,00
	Total	Anex	05		\$ 4.491.882,42
	CULTIVOS	Y/0	ELEMENTOS	PERMANENTES	
Elementos Permanentes	Elementos	perma	anentes	Valor Global	\$ 15.001.701,00
Total	Cultivos y/o E	еплеп	tos Permai	nentes	\$ 15.001.701,00
TOTA	LAVALUO DE	VANIERA	ANDA AFEC	TADA	\$ 57.665.418,42
TOTALAVAL	ODE LA FRANIA	WALES	FADA (VALO	R ADOPTADO)	\$ 57.665.418,00

Por último, se informa que todo lo indicado en el oficio de compra No. CVOE-02-20190830005105, modificado por el Oficio No. CVOE-02-20191114006984, se mantiene bajo los mismos términos y condiciones.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Firmado por : OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA.

Gerente General

Fecha: 2020-07-29 06:20:24

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Blaboró: A.K.M.G. - Abogada Predial.
Reviso: M.M.M.R. - Abogado Supervisor Predial.
Aprobó: A.K.C.A. - Directora Predial.
Vo. Bo: M.A.C. Abogada Gestión Contractual CVO.
CC. Archivo

Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900,862,215-1 Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582 www.covioriente.com

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



3









CVOE-02-20200827005047

Que frente al mencionado alcance a la oferta de compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Teniendo en cuenta que se desconoce la información sobre los herederos y para garantizar el principio de publicidad, la Concesionaria Vial del Oriente procedió a publicar la Citación del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. CVOE-02-20200724004225 de fecha 06 de agosto de 2020, por medio del cual convocó a **EZIO LIMITI Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, para comparecer a notificarse del mencionado alcance a la oferta de compra, en las páginas web www.covioriente.co, y en la cartelera de las Oficinas de la Gestión Predial de la Concesionaria Vial del Oriente COVIORIENTE S.A.S., ubicada en Vereda Vanguardia, Lote 3A La Rosita, Vereda Vanguardia de la ciudad de Villavicencio — Meta, con fecha de fijación el 06 de agosto de 2020 y fecha de desfijación el 13 de agosto de 2020, de conformidad con el Inciso 2° artículo 68 de la Ley 1437 de 2011.

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

Considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinario, el cual se encuentra fallecido y se desconoce a los herederos determinados e indeterminados, se hace necesario surtir la publicación del alcance a la oferta de compra contenida en el oficio No. CVOE-02-20200724004221 de fecha 29 de julio de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

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

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE

VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB

EL 31-00-10 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL OGO A LAS 5.30 P.M.

Firmado por : OSCAR JAMER HERNÁNDEZ GAONA. Gerente General

Fecha: 2020-08-28 12:20:22

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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

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

CVO-RE-PRE-021
FECHA: 5-02-20
V / 4



The Philadelphia Carlos Company of the Carlos Company

Pallumorán de mia que ae deladoriore ou mitormativos sobra los seradores y jous posentou el peror no de publicidad de Concestoricano Vial del Colenta arquediu e publician lo Citadro, de Viscono a la Ofesia Porcesto de Compartiro CVOE-02-201073800425 de lache de agundo de 1020, dor medo del dual convocio a ESQO Libriti Vio MEREDEROS DETERBIBIADOS E MOSTERIAMINADOS, para conceredor a notaciones del mano docado al locadorio de la Jerra de origina de la Maria de la Jerra de Maria de la Jerra de Jerra de la Jerra de Jerra de la Jerra de Viscondo de SCA S. Locadorio de la Jerra de Region el 13 de agosto de 2020, de configuradorio el 13 de agosto de 2020, de configuradorio el 13 de agosto de 2020, de configuradorios el 13 de agosto de 2020. de configuradorio el 13 de agosto de 2020.

Que a la fecha no se ha podido sum la notificación personal de 6210 LiMRTI 7/10 NEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, pase haber transcurrido cinco (5) días habiles desde la fijación de la cifación del Alcance a la Oferta de Compra en las páginas wéb <u>www.ant.gov.go</u> y www.coviorienta.go y en la cartelera de las Oficinas de COVIORIENTE S.A.S.

Considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del desunano, el cual se encuentra fallectdo y se descoñece a los hatederos determinados e indeterminados, se hace necesario sudir lo publicación del algance a la oferta de compra conteniga en el oficio No. CVOE-02-20200724004221 de fecha 29 de julio de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2" del articulo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

En virtud de la enterior, se procede a publicar el presente alcance a la oferia de compta en las páginos web www.ani.goy.co y www.covionente.co. ani mismo se frará por el término de cinco duas en la cadelara de la Oficina de Gestión Prediat de la Concesionada Visi del Orignia - COVIORIENTE S.A.S. ubuada en al Lota 3A Secrio La Rosita, Vereda Vandualdia de la ciudad de Vitualcanco - Mata

PROCESSOR OF PARENCES OF STREET

tyl same callebration of



Avalúo Comercial Corporativo Rural.

Lote.

Ficha Predial CVY-02-029.

Corredor Vial Villavicencio - Yopal

Predio: Chepero. Vereda: Chepero. Municipio: Cumaral. Departamento: Meta. Mayo de 2019



CAPÍTULOS

- 1. Información General
- 2. Documentos
- 3. Información Jurídica
- 4. Descripción Del Sector
- 5. Reglamentación Urbanística
- 6. Descripción Del Inmueble O Predio
- 7. Métodos Valuatorios
- 8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
- 9. Investigación Directa (Encuestas)
- 10. Cálculos Valor Terreno
- 11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
- 12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
- 13. Consideraciones
- 14. Resultado De Avalúo
- 15. Fotografías.
- 16. Documentos o información anexa.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

- 1. INFORMACIÓN GENERAL
- 1.1. Solicitante.
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9 Abscisado de área Requerida.
- 1.10 Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11 Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA
- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Folio de Matricula
- 3.4. Observaciones jurídicas
- 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de Acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades Fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8 Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2 Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
- 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Ejercicios residuales.
- 10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
- 11.1. Costos de reposición.
- 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
- 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
- 12.2 Valores de cultivos y/o especies
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
- 15. FOTOGRAFÍAS.
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Concesionaria Vial del Oriente y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.
- 1.2. Tipo de inmueble: Lote.
- **1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Rural Corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico: Los avalúos comerciales se realizan en el marco de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 del 2.013, Ley 1742 del 2.014, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 del 2.014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 1044 del 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 316 de 2.015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- **1.5. Departamento:** Meta.
- **1.6.** Municipio: Cumaral.
- 1.7. Vereda o Corregimiento: Chepero.
- **1.8. Dirección del predio:** Chepero.
- 1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: 29+042,71 Km Abscisa Final: 31+399,05 Km Margen: Izquierdo.

- **1.10.Uso actual del inmueble:** Agropecuario.
- **1.11.Uso por norma:** Las propias de laboreo agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos.



1.12.Información Catastral:

Departamento: 50 - META

Municipio: 226 - CUMARAL

Numero Predial: 502260001000000070015000000000

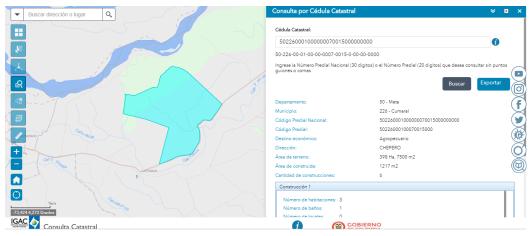
Numero Predial Anterior: 50-226-00-01-0007-0015-000

Matrícula: 102010301093760113

Área de Terreno: 398 Has 7.500 m²

Área Construida: 1217.0 m²

Avalúo Catastral: Información No Suministrada



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

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

1.14. Fecha del informe de avalúo: 30 de mayo de 2019.

Se actualiza avaluo según ficha predial por modificación en la relacion de especies PQR-02-20200201000130. 20-02-2020



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información Tomada de Geoportal IGAC Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.019.
- Certificado Catastral Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi del 16 de Abril de 2018.

B. Norma de usos del suelo:

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

C. Ficha Predial:

- CVY-02-029

D. Planos topográficos:

Ficha Gráfica CVY-02-029.

E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-029 con fecha 14 de marzo de 2019 firmado por Oscar Javer Gutierrez Rodriguez con Tarjeta Profesional Nº 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura.

F. Escritura Pública:

- Escritura Pública N° 3296 del 05 de diciembre de 2017 Notaria Sesenta y Nueve de Bogotá.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

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

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- Inventario CVY-02-029.

I. Otros:

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



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

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

3.2. Título de adquisición:

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

3.3. Matricula inmobiliaria:

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

3.4. Observaciones jurídicas:

- No Presenta

Fuente: Estudio de Títulos CVY-02-029 con fecha 14 de marzo de 2019 firmado por Oscar Javer Gutierrez Rodriguez con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura





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

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

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

4.1. Delimitación del sector:

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

Fuente: Mapa político Municipio de Cumaral e Inspección Ocular.

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



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

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

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

4.4. Características Climáticas:

Ítem Descripción

Temperatura: 21 °C (Promedio)

Precipitación: 2.500 a 3.000 mm/Anual **Altura sobre el nivel del mar:** 452 msnm (Promedio)

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia 2018.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- **4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Cumaral.
- **4.7. Servicios comunales:** Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece los servicios comunales de la zona. Cuenta con el hospital de Cumaral, una plaza de mercado que cuenta con una amplia zona de comercio, cuenta con centros religiosos como la iglesia de San Roque; además de una serie de parques Comunales con amplias zonas verdes.



4.8. Vías de acceso y transporte:

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

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Cumaral que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

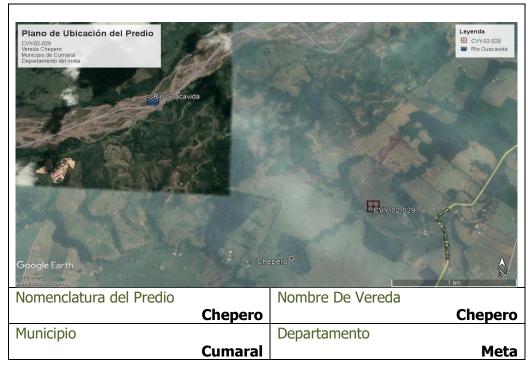
Certificado de Norma de Uso del Suelo, Expedido por Secretaria de Planeación.





6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



El predio se encuentra aproximadamente a 6,3 Kilómetros al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral, cuenta con topografía plana, acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal. El predio cuenta con una extensión superficiaria bastante considerable, sobre la cual se va a adquirir una franja de terreno que no afecta su desarrollabilidad.

6.2. Área del terreno:

DESCRIPCION	AREA(m2)	AREA (Ha)
Área total del terreno:	4.000,000,00m ²	400
Área requerida:	5.872,59m ²	0,587259
Área Remanente:	0,00 m ²	0,00
Área Sobrante:	3.994.127,41 m ²	399,412741
Área Total Requerida:	5.872,59 m ²	0,587259

Fuente: Ficha Predial CVY-02-029



6.3. Linderos:

Franja A

Norte: En 477,23 m, del Punto 10 al punto 29 con área sobrante del predio

CHEPERO

Sur: En 493,40 m, del Punto 1 al punto 10 con vía que conduce de Cumaral

a Paratebueno

Este: En 0,00 m, Puntual con punto 10

Oeste: En 40,41 m, del Punto 29 al punto 1 con el predio denominado

CASANARE

Franja B

Norte: En 22,59 m, del Punto 31 al punto 30 con área sobrante del predio

CHEPERO

Sur: En 22,47 m, del Punto 30 al punto 31 con vía que conduce de Cumaral

a Paratebueno

Este: En 0,00 m, del Puntual con punto 31

Oeste: En 0,00 m, Punto 30 Puntual con punto 30

Franja C

Norte: En 94,70 m, del Punto 39 al punto 33 con área sobrante del predio

CHEPERO

Sur: En 97,45 m, del Punto 33 al punto 39 con vía que conduce de Cumaral

con Paratebueno

Este: En 0,00 m, Puntual con punto 39 Oeste: En 0,00 m, Puntual con punto 33

Franja D

Norte: En 0,00 m, Puntual con punto 47 Sur: En 0,00 m, Puntual con punto 45

Este: En 49,18 m, del Punto 45 al punto 47 con vía que conduce de Cumaral

con Paratebueno

Oeste: En 48,89 m, del Punto 47 al punto 45 con área sobrante del predio

CHEPERO



Franja E

Norte: En 0,00 m, Puntual con punto 52 Sur: En 0,00 m, Puntual con punto 50

Este: En 24,35 m, del Punto 50 al punto 52 con vía que concuce de Cumaral

a Paratebueno

Oeste: En 26,34 m, del Punto 52 al punto 50 con área sobrante del predio

CHEPERO

Franja F

Norte: En 34,27 m, del Punto 68 al punto 70 con área sobrante del predio

CHEPERO

Sur: En 1,51 m, del Puntos 56 al punto 57 con Via que conduce de Cumaral

a Paratebueno

Este: En 226,85 m, del Puntos 57 al punto 68 con vía que conduce de

Cumaral a Paratebueno

Oeste: En 260,57 m, del Punto 70 al punto 56 con área sobrante del predio

CHEPERO

Franja G

Norte: En 0,00 m, Puntual con punto 85

Sur: En 2,41 m, del punto 88 al punto 83 con área sobrante del predio

CHEPERO

Este: En 24,19 m, del punto 83 al punto 85 con vía que conduce de Cumaral

a Paratebueno

Oeste: En 23,14 m, del Punto 85 al punto 88 con área sobrante del predio

CHEPERO

Fuente: Anexo de Alinderamientos CVY-02-029

6.4. Vías de acceso al predio:

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

mantenimiento.

6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.



6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÀREA	ÁREA M²				
			Las propias de laboreo	Requerida	5.872,59				
1	0% - 7%	Agropecuario	agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos	Remanente	0,00				
ÁREA TOTAL									

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

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

6.9. Construcciones anexas:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	Portón	Portón (Po1) En 2 Columnas de tubo metalico (2,0m alto y 3 pulgadas), 1 puerta con 2 hojas y 1 peatonal, ambas en tubo metalico cuadrado de 1" (5,0 ancho)	1	Und	10	Regular
2	Portón	Portón (Po2) Con dos hojas en tubo metalico (2,5 ancho X 1,40 alto)	1	Und	10	Regular
3	Canal	Canal (Ca) Para Aguas residuales en cemento (0,75 m de ancho X 12 m de largo x 0,50 de Profundidad)	12	ml	10	Regular

Fuente: Ficha Predial CVY - 02-029

6.10. Cultivos, especies:

•	on cultivos, especies.			
	CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
	Palma de coco	43	Und	Bueno
	Pino patula	51	Und	Bueno
	Mandarina	3	Und	Bueno
	Naranja	3	Und	Bueno
	Pomaroso	9	Und	Bueno



Marañon	1	Und	Bueno
Mango	4	Und	Bueno
Swinglea	442	MI	Bueno
Cayeno	1	Und	Bueno
Tortolo	3	Und	Bueno
Yopo	1	Und	Bueno
Flor amarillo	1	Und	Bueno
Guayabo	1	Und	Bueno
Palma de aceite	2	Und	Bueno
Guadua	15	Und	Bueno
Caucho silvestre	2	Und	Bueno
Cedro	2	Und	Bueno
Jobo	20	Und	Bueno
Lacre	15	Und	Bueno
Tuno roso	12	Und	Bueno
Yarumo	7	Und	Bueno
Chizo sabanero	13	Und	Bueno
Palma viajera	4	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY - 02-029

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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



Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los



discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

01211	cola cioni a c	, ilivestiga	cioii obco						
	Coord	enadas							
Oferta	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado
1	4°18'12.24"N	73°24'51.23"O	Chepero	Cumaral	312-3057804 312-4760934 317-6696696	Jhon Piñeros	\$ 1.140.000.000,00	10%	\$ 1.026.000.000,00
2	4°16'41.05"N	73°25'34.40"O	Chepero	Cumaral	311-8557786	Clara Ines Medina	\$ 1.000.000.000,00	5%	\$ 950.000.000,00
3	4°21'24.46"N	73°19'17.62"O	Chepero	Cumaral	312-5965514 310-2529916	Diomar Cecilia Dominguez Correa	\$ 1.100.000.000,00	5%	\$ 1.045.000.000,00

		Terreno		Cor	strucción		Anexos	Valor	Total	Detalles de la Oferta	
Oferta	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografia	Fuente Internet
1	14,25	\$ 61.122.807,02	\$ 6.112,28	200	\$ 550.000,00	1	\$ 45.000.000,00	\$ 110.000.000,00	\$ 45.000.000,00		No
2	14	\$ 61.964.285,71	\$ 6.196,43	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.c om/inmueble/venta-finca- cumaral-4-habitaciones-4- banos-3-garajes/3636- 1533961
3	14	\$ 68.750.000,00	\$ 6.875,00	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -	www.metro-uadrado.com	http://www.metrocuadrado.c om/inmueble/venta-finca- cumaral-4-habitaciones-3- banos-3-garajes/898- M1343830



8.2. Depuración Mercado:

<u> </u>	Coordenadas Identificación del Predio								I
Oferta	Latitud			Valor	% de Neg.	Valor Negociado			
1	4°18'12.24"N	73°24'51.23"O	Chepero	Cumaral	312-3057804 312-4760934 317-6696696	Jhon Piñeros	\$ 1.140.000.000,00	10%	\$ 1.026.000.000,00
2	4°16'41.05"N	73°25'34.40"O	Chepero	Cumaral	311-8557786	Clara Ines Medina	\$ 1.000.000.000,00	5%	\$ 950.000.000,00
3	4°21'24.46"N	73°19'17.62"O	Chepero	Cumaral	312-5965514 310-2529916	Diomar Cecilia Dominguez Correa	\$ 1.100.000.000,00	5%	\$ 1.045.000.000,00

	Coord	lenadas			Identificaci	ón del Predi	0				Terreno		Co	onstrucción		Anexos	Valor	Total	Detalles de	la Oferta
Ofert	a Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografia	Fuente Internet
1	4°18'12.24"N	73°24'51.23"O	Chepero	Cumaral	312-3057804 312-4760934 317-6696696	Jhon Piñeros	\$ 1.140.000.000,00	10%	\$ 1.026.000.000,00	14,25	\$ 61.122.807,02	\$ 6.112,28	200	\$ 550.000,00	1	\$ 45.000.000,00	\$ 110.000.000,00	\$ 45.000.000,00		No
2	4°16'41.05"N	73°25'34.40"O	Chepero	Cumaral	311-8557786	Clara Ines Medina	\$ 1.000.000.000,00	5%	\$ 950.000.000,00	14	\$ 61.964.285,71	\$ 6.196,4	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -	A T	http://www.metrocua drado.com/inmueble/v enta-finca-cumaral-4- habitaciones-4-banos- 3-garajes/3636- 1533961
3	4°21'24.46"N	73°19'17.62"0	Chepero	Cumaral	312-5965514 310-2529916		\$ 1.100.000.000,00	5%	\$ 1.045.000.000,00	14	\$ 68.750.000,00	\$ 6.875,00	150	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 82.500.000,00	\$ -	Vwmetro.sudirecto.com	http://www.metrocua drado.com/inmueble/v enta-finca-cumaral-4- habitaciones-3-banos- 3-garajes/898- M1343830



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	V	/Ha Terreno
1	\$	61.122.807
2	\$	61.964.286
3	\$	68.750.000
PROMEDIO	\$	63.945.698
DESVIACIÓN ESTANDAR		4181867,158
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,54%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		1,653487642
LIMITE SUPERIOR	\$	68.127.565
LIMITE INFERIOR	\$	59.763.830
VALOR ADOPTADO Ha	\$	65.000.000
VALOR ADOPTADO m2	\$	6.500

Nota: Se adopta el promedio del cuadro estadístico teniendo en cuenta la similitud entre las ofertas de mercado y la franja de terreno avaluada, en cuento a sus condiciones físicas siguiendo lo estipulado en el artículo 10 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Cuenta con dos casas, 4 habitaciones, balcones, 6 potreros, agua por aljibe, energía, todo para ganado.

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

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

10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.



10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

Construcción Anexa 1:

Portón (Po1) En 2 Columnas de tubo metalico (2,0m alto y 3 pulgadas), 1 puerta con 2 hojas y 1 peatonal, ambas en tubo metalico cuadrado de 1″ (5,0 ancho)

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida		Valor	Pag
	Prelimin	ares				
Excavación Manual	m3	\$ 19.106	0,15	\$	2.865,90	138
	olumnas en	Concreto				
Acero CorrugadoFig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 2.618	0,41	\$	1.073,38	95
Alambre Negro No. 17	Kg	\$ 3.808	0,04	\$	152,32	95
Barra Corrugada G-60 3/8" (6m)	Und	\$ 9.087	1,01	\$	9.177,87	95
Concreto Cte Grava Común 1500 PSI	m3	\$286.800	0,05	\$	14.340,00	112
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20 Kg)	Kg	\$ 5.074	0,04	\$	202,96	158
Desencofrante Emulsionado Desmoldatoc (16 Kg)	Und	\$273.700	0,01	\$	2.737,00	96
Dist. Cm 20- Clip Mortero 6.5mm hasta 5/8''	Und	\$ 285	1,65	\$	470,25	203
Herramienta Menor	%	\$180.890	0,04	\$	7.235,60	203
Puntilla con Cabeza 2''	Lb	\$ 2.300	0,17	\$	391,00	158
Repisa 8x4x2,9. ord.	Und	\$ 11.459	0,12	\$	1.375,08	139
Tabla Chapa 30x 1.8-2 cmx 2.9m - Ord.	Und	\$ 22.906	0,41	\$	9.391,46	140
Durmiente 4cmx4cmx2.9 ord	Und	\$ 5.729	0,41	\$	2.348,89	139
Vibrador de Concreto a Gasolina	D	\$ 35.370	0,03	\$	1.061,10	122
	Porte	ón				
Grapa Media	Und	\$ 1.574	18,00	\$	28.332,00	109
Grapa Oval	Und	\$ 2.963	9,00	\$	26.667,00	109
Grapa Recta	Und	\$ 2.963	18,00	\$	53.334,00	109
Herramienta Menor	%	\$184.560	0,50	\$	92.280,00	268
Panel Ornamental H=2 (2,22m)	Und	\$370.164	4,50		665.738,00	109
Poste Ornamental H=2,30m	Und	\$133.419	4,50		600.385,50	110
Tornillo Autotaladrante	Und	\$ 1.596	18,00	\$	28.728,00	110
Mano de Obra AA - Albañileria	hc	\$ 17.369	4,00	\$	69.476,00	63
Mano de Obra HH - Metalicas	hc	\$ 33.092	3,50		115.822,00	71
TOTAL MATERIALES Y				\$	2.733.585	5,31
Dato tomado	de la revist	a Construd	ata Nº 18	7		



Construcción Anexa 2:

Portón (Po2) Con dos hojas en tu			o X 1,40 a	lto)		
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida		Valor	Pag
	Prelimin	ares				
Excavación Manual	m3	\$ 19.106	0,15	\$	2.865,90	138
C	olumnas en	Concreto				
Acero CorrugadoFig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 2.618	0,41	\$	1.073,38	95
Alambre Negro No. 17	Kg	\$ 3.808	0,04	\$	152,32	95
Barra Corrugada G-60 3/8" (6m)	Und	\$ 9.087	1,01	\$	9.177,87	95
Concreto Cte Grava Común 1500 PSI	m3	\$286.800	0,05	\$	14.340,00	112
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20 Kg)	Kg	\$ 5.074	0,04	\$	202,96	158
Desencofrante Emulsionado Desmoldatoc (16 Kg)	Und	\$273.700	0,01	\$	2.737,00	96
Dist. Cm 20- Clip Mortero 6.5mm hasta 5/8''	Und	\$ 285	1,65	\$	470,25	203
Herramienta Menor	%	\$180.890	0,04	\$	7.235,60	203
Puntilla con Cabeza 2''	Lb	\$ 2.300	0,17	\$	391,00	158
Repisa 8x4x2,9. ord.	Und	\$ 11.459	0,12	\$	1.375,08	139
Tabla Chapa 30x 1.8-2 cmx 2.9m - Ord.	Und	\$ 22.906	0,41	\$	9.391,46	140
Durmiente 4cmx4cmx2.9 ord	Und	\$ 5.729	0,41	\$ \$	2.348,89	139
Vibrador de Concreto a Gasolina	D	\$ 35.370	0,03	\$	1.061,10	122
	Porte	ón				
Grapa Media	Und	\$ 1.574	6,30	\$	9.916,20	109
Grapa Oval	Und	\$ 2.963	3,15	\$	9.333,45	109
Grapa Recta	Und	\$ 2.963	6,30	\$	18.666,90	109
Herramienta Menor	%	\$184.560	0,18	\$	33.220,80	268
Panel Ornamental H=2 (2,22m)	Und	\$370.164	1,58	\$	584.859,12	109
Poste Ornamental H=2,30m	Und	\$133.419	1,58	\$	210.802,02	110
Tornillo Autotaladrante	Und	\$ 1.596	6,30	\$	10.054,80	110
Mano de Obra AA - Albañileria	hc	\$ 17.369	2,00	\$	34.738,00	63
Mano de Obra HH - Metalicas	hc	\$ 33.092	1,50	\$	49.638,00	71
TOTAL MATERIALES Y				\$	1.014.052	2,10
Dato tomado	de la revist	a Construd	lata № 18	7		

Construcción Anexa 3:

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

Materiales	Unidad de Valor Medida Unitario			Medida		Valor	Pag				
Preliminares Preliminares											
Excavación Manual	m3	\$	19.106	0,70	\$	13.374,20	138				
Relleno en Recebo Común	m3	\$	9.520	0,20	\$	1.904,00	96				
		Cana	al								
Cemento Gris	kg	\$	550	27,50	\$	15.125,00	112				
Mano de Obra AA - Albañileria	hc	\$	17.369	9,46	\$	164.310,74	63				
TOTAL MATERIALES	Y MANO D	E OE	BRA x Und		\$	194.71	3,94				
Dato tom	ado de la re	vist	a Constru	data Nº 18	37						



11.2. Depreciación (fitto y corvini):

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

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

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



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

		COSTO ESTA	BLE	CIMIENTO UN	ID/	AD PRIMER	COSTOS M	ΛN	TENIMIENT	O III	ATDAD AÑO				DESAR	ROLLO			PRODUCCION		
				AÑO			C0310314		LLANDIZZIA	0 01	LUAD AND			1	l y 2 Años	3 y 4 Años		5 y 6 Años	7 y 8 Años	Má	s de 9 Años.
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MA	NO DE OBRA		TOTAL	INSUMOS	P	MANO DE OBRA		TOTAL	AÑOS	TOTAL	ç	Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(2:	1cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	4)	1AYOR A-60 cm)
Palma de coco	Und	\$ 80.000,00	\$	10.000,00	\$	90.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 102.000,00	\$	10.200,00	\$ 33.660,00	\$	67.320,00	\$ 91.800,00	\$	102.000,00
Pino patula	Und	\$ 20.000,00	\$	20.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Mandarina	Und	\$ 30.000,00	\$	30.000,00	\$	60.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 71.400,00	\$	7.140,00	\$ 23.562,00	\$	47.124,00	\$ 64.260,00	\$	71.400,00
Naranja	Und	\$ 70.000,00	\$	10.000,00	\$	80.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 91.800,00	\$	9.180,00	\$ 30.294,00	\$	60.588,00	\$ 82.620,00	\$	91.800,00
Pomaroso	Und	\$ 15.000,00	\$	10.000,00	\$	25.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 35.700,00	\$	3.570,00	\$ 11.781,00	\$	23.562,00	\$ 32.130,00	\$	35.700,00
Marañon	Und	\$ 230,00	\$	200,00	\$	430,00	\$ 100,00	\$	100,00	\$	200,00	2	\$ 642,60	\$							642,60
Mango	Und	\$ 25.000,00	\$	10.000,00	\$	35.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 45.900,00	\$	4.590,00	\$ 15.147,00	\$	30.294,00	\$ 41.310,00	\$	45.900,00
Cayeno	Und	\$ 20.000,00	\$	20.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Tortolo	Und	\$ 20.000,00	\$	20.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Yopo	Und	\$ 20.000,00	\$	20.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Flor amarillo	Und	\$ 20.000,00	\$	20.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Guayabo	und	\$ 30.000,00	\$	10.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Palma de aceit	Und	\$ 80.000,00	\$	10.000,00	\$	90.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 102.000,00	\$	10.200,00	\$ 33.660,00	\$	67.320,00	\$ 91.800,00	\$	102.000,00
Guadua	Und	\$ 45.000,00	\$	30.000,00	\$	75.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 86.700,00	\$	8.670,00	\$ 28.611,00	\$	57.222,00	\$ 78.030,00	\$	86.700,00
Caucho silvestr	Und	\$ 65.000,00	\$	10.000,00	\$	75.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 86.700,00	\$	8.670,00	\$ 28.611,00	\$	57.222,00	\$ 78.030,00	\$	86.700,00
Cedro	Und	\$ 30.000,00	\$	10.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Jobo	Und	\$ 50.000,00	\$	10.000,00	\$	60.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2,00	\$ 71.400,00	\$	7.140,00	\$ 23.562,00	\$	47.124,00	\$ 64.260,00	\$	71.400,00
Lacre	Und	\$ 30.000,00	\$	10.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Tuno roso	Und	\$ 10.000,00	\$	10.000,00	\$	20.000,00	\$ 3.000,00	\$	3.000,00	\$	6.000,00	2	\$ 26.520,00	\$	2.652,00	\$ 8.751,60	\$	17.503,20	\$ 23.868,00	\$	26.520,00
Yarumo	Und	\$ 20.000,00	\$	20.000,00	\$	40.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 51.000,00	\$	5.100,00	\$ 16.830,00	\$	33.660,00	\$ 45.900,00	\$	51.000,00
Chizo sabanero	Und	\$ 40.000,00	\$	10.000,00	\$	50.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 61.200,00	\$	6.120,00	\$ 20.196,00	\$	40.392,00	\$ 55.080,00	\$	61.200,00
Palma viajera	Und	\$ 80.000,00	\$	10.000,00	\$	90.000,00	\$ 5.000,00	\$	5.000,00	\$	10.000,00	2	\$ 102.000,00	\$	10.200,00	\$ 33.660,00	\$	67.320,00	\$ 91.800,00	\$	102.000,00

П			COSTO E	STABLECIMIENT	UNIDAD	COSTOS M	ANTENIMIEN	TO UNIDAD			DESAF	RROLLO		PRODUCCION	
				PRIMER AÑO			AÑO				1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
	DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL	Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
	Bambú	Und	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 61.200,00	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00

Continúa...

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

Continúa...

DISTANCIA DE SIEMBRA (M)	-		TOTAL SWINGLA ML
0,20	5	\$ 2.550,00	\$ 12.750,00

Fuente: Remitirse a numeral 16.



12.2 Valores de cultivos y/o especies

3 de caidivos y/o espec	105					
DESCRIPCION	CANT	UN		VALOR UNITARIO	\	/ALOR TOTAL
Palma de coco	43	Und	\$	67.320,00	\$	2.894.760,00
Pino patula	51	Und	\$	33.660,00	\$	1.716.660,00
Mandarina	3	Und	\$	47.124,00	\$	141.372,00
Naranja	3	Und	\$	60.588,00	\$	181.764,00
Pomaroso	9	Und	\$	23.562,00	\$	212.058,00
Marañon	1	Und	\$	642,60	\$	642,60
Mango	4	Und	\$	30.294,00	\$	121.176,00
Cayeno	1	Und	\$	33.660,00	\$	33.660,00
Tortolo	3	Und	\$	33.660,00	\$	100.980,00
Yopo	1	Und	\$	33.660,00	\$	33.660,00
Flor amarillo	1	Und	\$	33.660,00	\$	33.660,00
Guayabo	1	Und	\$	33.660,00	\$	33.660,00
Palma de aceite	2	Und	\$	67.320,00	\$	134.640,00
Guadua	15	Und	\$	57.222,00	\$	858.330,00
Caucho silvestre	2	Und	\$	57.222,00	\$	114.444,00
Cedro	2	Und	\$	33.660,00	\$	67.320,00
Jobo	20	Und	\$	47.124,00	\$	942.480,00
Lacre	15	Und	\$	33.660,00	\$	504.900,00
Tuno roso	12	Und	\$	17.503,20	\$	210.038,40
Yarumo	7	Und	\$	33.660,00	\$	235.620,00
Chizo sabanero	13	Und	\$	40.392,00	\$	525.096,00
Palma viajera	4	Und	\$	67.320,00	\$	269.280,00
swinglea	442	MI	\$	12.750,00	\$	5.635.500,00
VALOR TOTAL CUI			CIE	S	\$	15.001.701,00
VALOR AI	DOPTA	DO			\$	15.001.701,00



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre el corredor vial Villavicencio Yopal.
- La topografía que presenta el terreno del predio en general, que oscila entre el 0% a 3%, la cual no limita su explotación.
- La capacidad del suelo y su clase agrologicas VII, pendiente plana.
- El estado de mantenimiento de los pastos y la disponibilidad de aguas superficiales.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial CVY-02-029.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio a aproximadamente 6,3 Km.

.

- Para el valor adoptado de terreno, se tomó el promedio del cuadro estadístico expuesto en el numeral 10.1, teniendo en cuenta la similitud entre las ofertas de mercado y la franja de terreno avaluada, en cuanto a sus condiciones físicas siguiendo lo estipulado en el artículo 10 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC.
- Los valores de construcción son tomados con base en presupuestos de obra elaborados por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz y soportados bajo la revista Construdata Ed. 187.
- Los datos consignados en el presente Informe, se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia, no tiene ningún carácter jurídico y no constituye estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.
- En el sector no se evidencio alteraciones del orden publico
- Se actualiza avaluo según ficha predial por revisionPQR-02-20200201000130. 20-02-2020



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO:Meta.MUNICIPIO:Cumaral.VEREDA:Chepero.FICHA PREDIAL:CVY-02-029.DIRECCIÓN:Chepero.

PROPIETARIO: Giancarlo Limiti Rodríguez y Otros.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL					
	TE	RREN	O - Área Re	querida						
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m²	\$ 6.500,00	\$ 38.171.835,00						
		\$ 38.171.835,00								
		CO	NSTRUCCIO	VES						
	No posee o	constr	uciones		\$ 0,00					
	Total Con	struc	cciones		\$ 0,00					
	CONSTRUCCIONES A NEXA S									
1	Portón 1	Und	1,00	\$ 2.016.019,00	\$ 2.016.019,00					
2	Portón 2	Und	1,00	\$ 747.863,42	\$ 747.863,42					
3	Canal	Und	12,00	\$ 144.000,00	\$ 1.728.000,00					
	Total	Ane	(OS		\$ 4.491.882,42					
	CULTIVOS	Y/O	ELEMENTOS	PERMANENTES						
Elementos Permanentes	Flementos permanentes Valor (Johan									
	Total Cultivos y/o Elementos Permanentes									
TOTA	L AVALÚO DE L	A FR	ANJA AFEC	TA DA	\$ 57.665.418,42					
TOTAL AVAL	TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)									

Son: Cincuenta Y Siete Millones Seiscientos Sesenta Y Cinco Mil Cuatrocientos Dieciocho Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango

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

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana N° 002

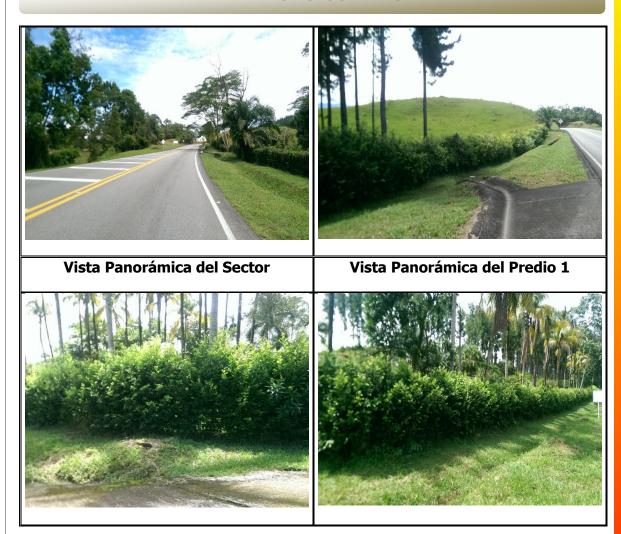
Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523



15. FOTOGRAFÍAS





Vista del Predio Vista Panorámica del Predio 2 Vista Portón (Po1) Vista Portón (Po2) **Registro Especies Vegetales Vista Canal**







16. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

ITEM	FUENTE BASE	ESTUDIO
PALMA DE	Vivero Tierra Negra Tel	
coco	4440855	
	Vivero Tierra	
PINO PATULA	Negra Tel 4440855	
MANDARINA	ESTUDIO DE	Valor
NARANJA	COSTOS DE MADERABLES	elementos
MANGO	2013 disponible	permanentes y/o cultivos
	en:	realizado por la
SWINGLEA	vuf.minagricult ura.gov.co/Doc	Lonja Colombiana de
CAYENO	uments/Inform	la Propiedad
TORTOLO	ación	Raiz - 2018
YOPO	Vivero Tierra Negra Tel	
	4440855	
FLOR	ESTUDIO DE COSTOS DE	
AMARILLO	MADERABLES	
GUAYABO	2013 disponible	
PALMA DE	Vivero Tierra Negra Tel	
ACEITE	4440855	
	Vivero Tierra	
GUADUA	Negra Tel 4440855	
CAUCHO	ESTUDIO DE	
SILVESTRE	COSTOS DE MADERABLES	
CEDRO	2013 disponible	Valor
JOBO	en:	elementos permanentes
LACRE	vuf.minagricult ura.gov.co/Doc	y/o cultivos
TUNO ROSO	uments/Inform	realizado por la Lonja
	Vivero Tierra	Colombiána de
YARUMO	Negra Tel	la Propiedad Raiz - 2019
	4440856	Raiz - 2019
	ESTUDIO DE	
CHIZO SABANERO	COSTOS DE MADERABLES	
SABANERO	2013 disponible	
	en :	
PALMA VIAJERA	vuf.minagricult ura.gov.co/Doc	
VIASERA	uments/Inform	
	Vivero Tierra	
POMARROSO	Negra Tel 4440856	
	Vivero Tierra	
MARAÑON	Negra Tel	
	4440856	

16.2 Liquidación daño emergente y lucro cesante.

- El cálculo de notariado y registro será liquidado por el consorcio vial 4g llanos.



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO AVALUO COMERCIAL RURAL CVY - 02-029

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los treinta (30) días del mes de Mayo de 2.019, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesionaria Vial del Oriente**, del predio denominado **Chepero** en el Municipio de Cumaral (Meta), elaborado y presentado por el avaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

			,					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN UND ÁREA VALOR A FECTA DA UNITA RIO		VALOR TOTAL				
Unidad Fisiografica 1	$m^2 = 5.872.59 = 8.6.500.00$				\$ 38.171.835,00			
	Total	Terre	eno		\$ 38.171.835,00			
		СО	NSTRUCCIO	VES				
	No posee of	constr	uciones		\$ 0,00			
	Total Con	struc	ciones		\$ 0,00			
	CC	DNSTE	RUCCIONES A	NEXAS				
1	Portón 1	Und	1,00	\$ 2.016.019,00	\$ 2.016.019,00			
2	Portón 2 Und 1,00 \$ 747.				\$ 747.863,42			
3	3 Canal Und 12,00 \$ 144.00				\$ 1.728.000,00			
	Total	Ane	(OS		\$ 4.491.882,42			
	CULTIVOS	Y/O	ELEMENTOS	PERMANENTES				
Elementos Permanentes Valor Global \$ 15.001.								
	Total Cultivos y/o Elementos Permanentes							
TOTA	TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA							
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO) \$ 57.665.418,00								

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de Son: Cincuenta Y Siete Millones Seiscientos Sesenta Y Cinco Mil Cuatrocientos Dieciocho Pesos M.L. (\$57'665.418,00).

Se firma en Bogotá D.C. A los a los treinta (30) días del mes de mayo de 2.019. Se actualiza avaluo según ficha predial por modificación en la relacion de especies PQR-02-20200201000130. 20-02-2020

Gabriel Sarmiento Arango

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

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Héctor Barahona Guerrero

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

Túlio Hernán Rodríguez Moreno

Comité Técnico R.A.A. N° AVAL-79057452

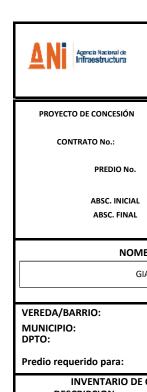






	CÓDIGO	GCSP-F-185	
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

Infraestructura	Vial	del Ori	ente	PROCESO GESTION CONTRACTORE & SEGUIMIENTO DE PROTECTOS DE INFRAESTROCTORA DE TRANSPORTE								001			
			•		FORMATO			FICH	FECHA	18/02/2015					
PROYECTO DE CONCESIÓN		CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL						UNIDA	D FUNCIONAL		No 2				
CONTRATO No.:	CONTRA	TO DE CONCE	SIÓN BAJO	EL ESQU	EMA DE APP No. 0010 DE 2	2015									
PREDIO No.				CVY - 02-029 SECTOR O TRAMO						al-Paratebueno					
ABSC. FINAL										MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierdo 970,42				
NOM	BRE DEL PROF	PIETARIO(S) DEL PRI	EDIO			CEDULA			C.C. 79844834		INMOBILIARIA			
GI	IANCARLO LIMIT	TI RODRIGU	EZ Y OTRO	S			DIRECCION D			CHEPERO	CEDULA (0-936 CATASTRAL			
VEDEDA (BARRIO:	Chan	oro	7					LINDEROS	LONGITU	D	502260001 COLINDANTES	.00070015000			
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO:	Chep		CLA	SIFICAC	ION DEL SUELO		Rural	NORTE	LONGITU	Ver anexo	COLINDANTES				
DPTO:	Me		<u> </u>			Др	ropecuario	SUR		Tel unexe					
Predio requerido para:	Mejoramiento	de Trazado	ACTIVID		NOMICA DEL PREDIO OGRAFIA	_	7 % Plana	ORIENTE OCCIDENTE							
INVENTARIO DE				ITEN	1		DESCRIP	CION DE LAS CON	ISTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID			
DESCRIPCION PALMA COCO	CANT 43	DENS	UN	2											
PINO PATULA	51		UN	3											
MANDARINA	3		UN	4											
NARANJA	3		UN												
POMARROSO	9		UN		-			N DE LAS CONSTRI							
MARAÑON	1 4		UN	ITEN		1									
MANGO SWINGLEA	442		UN ML	- 1	Porton (Po1). En 2 Columna anchoX2,20 alto; con malla	1,00	UN								
CAYENO	1		UN	2	Porton (Po2). con 2 hojas e			O alto)			1,00	UN			
TORTOLO	3		UN	3	Canal (Ca) para aguas residu) de profundidad)		12,00	ML			
YOPO	1		UN	4											
FLOR AMARILLO	1		UN	5											
GUAYABO	1		UN	6											
PALMA DE ACEITE	2		UN	7											
GUADUA CAUCHO SILVESTRE	15 2		M2 UN	8											
CEDRO	2		UN	_											
JOBO	20		UN												
LACRE	15		UN								SI/NO				
TUNO ROSO	12		UN	Tiene	el inmueble licencia urbaní	ística, Urb	anización, parcelad	ción, subdivisión, const	rucción, Intervenció	n, Espacio Público?	NO				
YARUMO	7		UN		el inmueble reglamento de						NO				
CHIZO SABANERO	13		UN		el inmueble aprobado plan	•		evantamiento de la Fio	cha Predial?		NO				
PALMA VIAJERA	4		UN		Informe de análisis de Áre						NO				
		17 fala	2020	De ac	uerdo al estudio de títulos,						NA NA				
FECHA DE ELABORACIÓN:		17-160	2020		AREA TOTAL TERREN		4.000.000,00	≕ '''.	OBSERVACION	VES: senta resgistrada ninguna servidumbre ei	n el FMI 230-936.				
Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARCI	LA C			1	AREA REQUERIDA		5.872,59	m²		erreno fue tomada de la escritura 821 del		Villavicencio.			
MP No: 25222-400760 C	CND			1	ADEA DESASSES.	_	2.22	m²	3) El nombre de de	la Vereda y municipio fue tomado del ce					
				1	AREA REMANENTE	=	0,00		secretaria de plane	•					
				1	ADEA CODD					I propietario solicitar al IGAC, actualizació					
Revisó y Aprobó:					AREA SOBRANTE		3.994.127,41	m²		ria; para que los datos coincidan con los i					
				ARE	A TOTAL REQUERIDA		5.872,59	m ²		ualizada el 15/05/2018 debido a cambio e RR PQ-02-20200201000130.	n ei diseno del 23/04/201	o y actualizada el			
									.,, por 1 c			hoja 1 de 2			

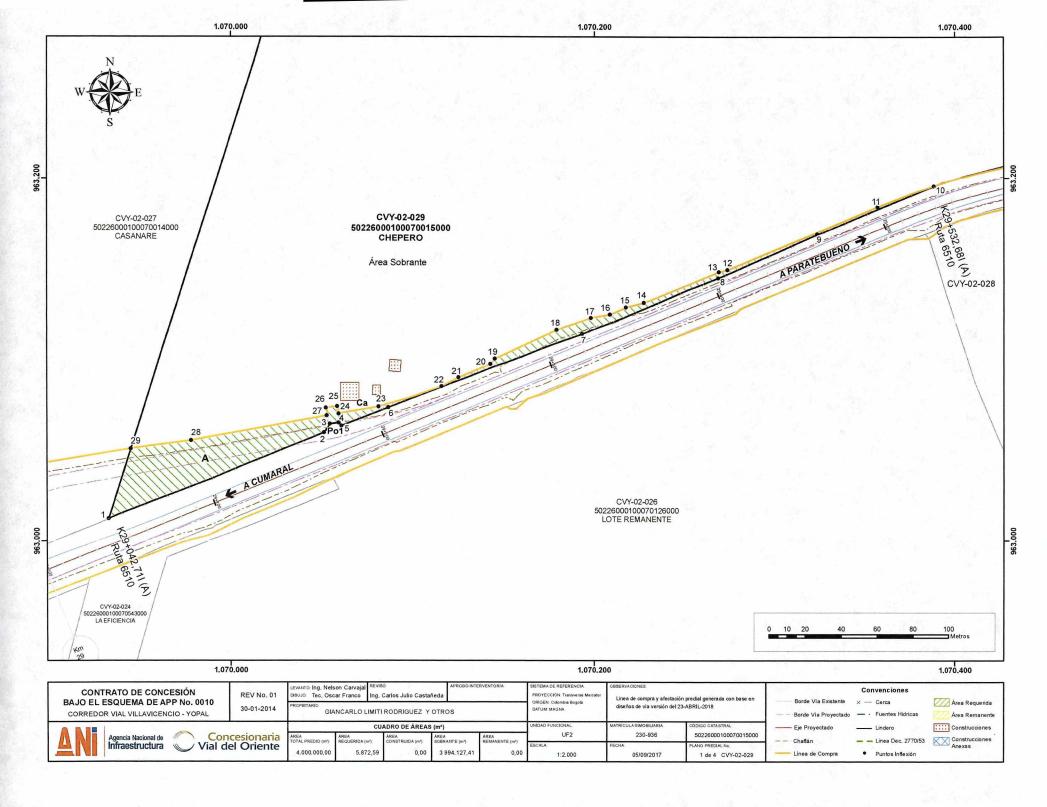


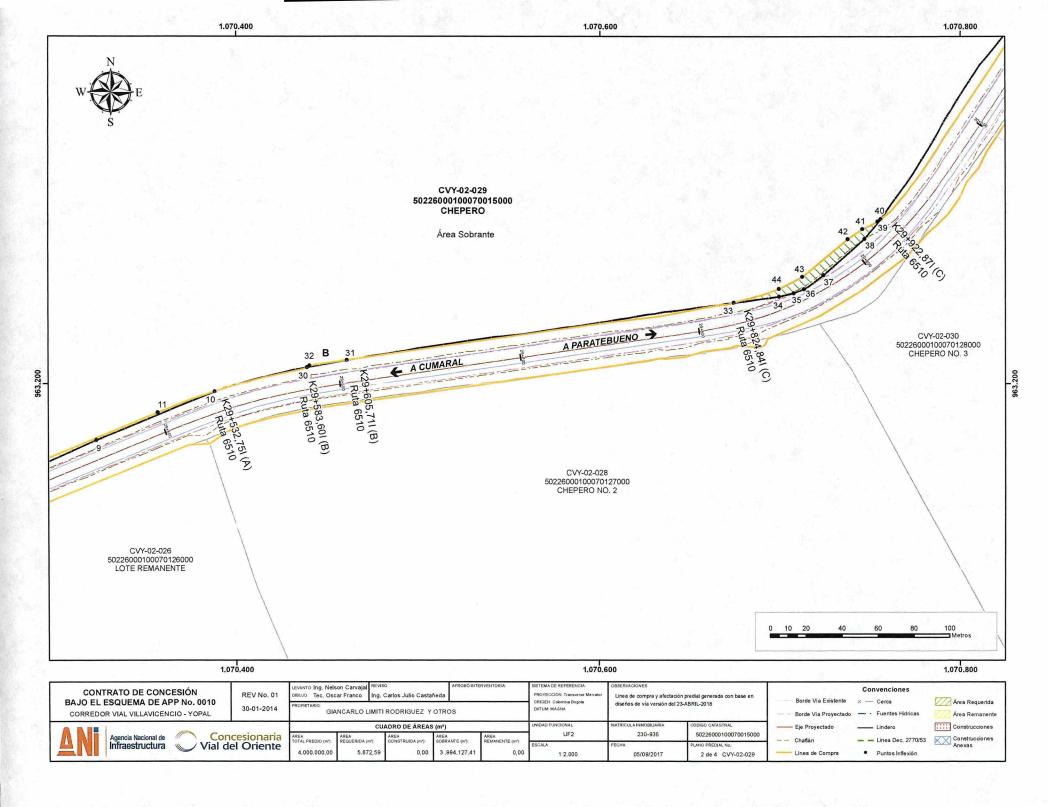


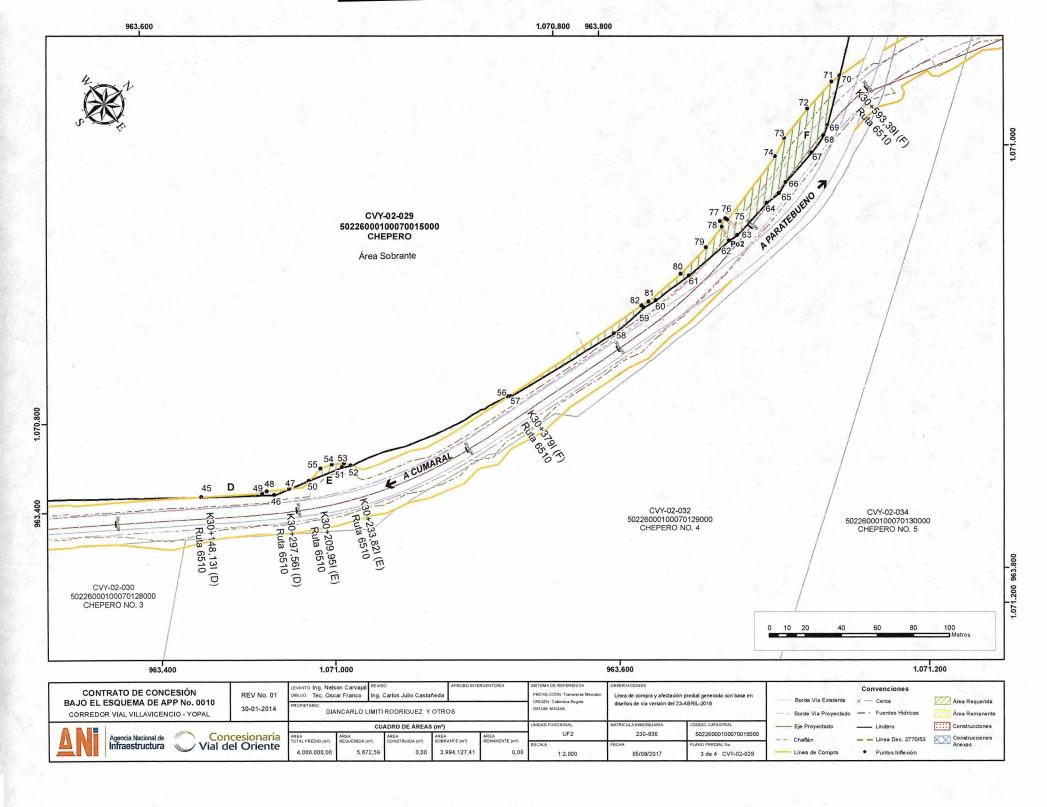
	CÓDIGO	GCSP-F-185	
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

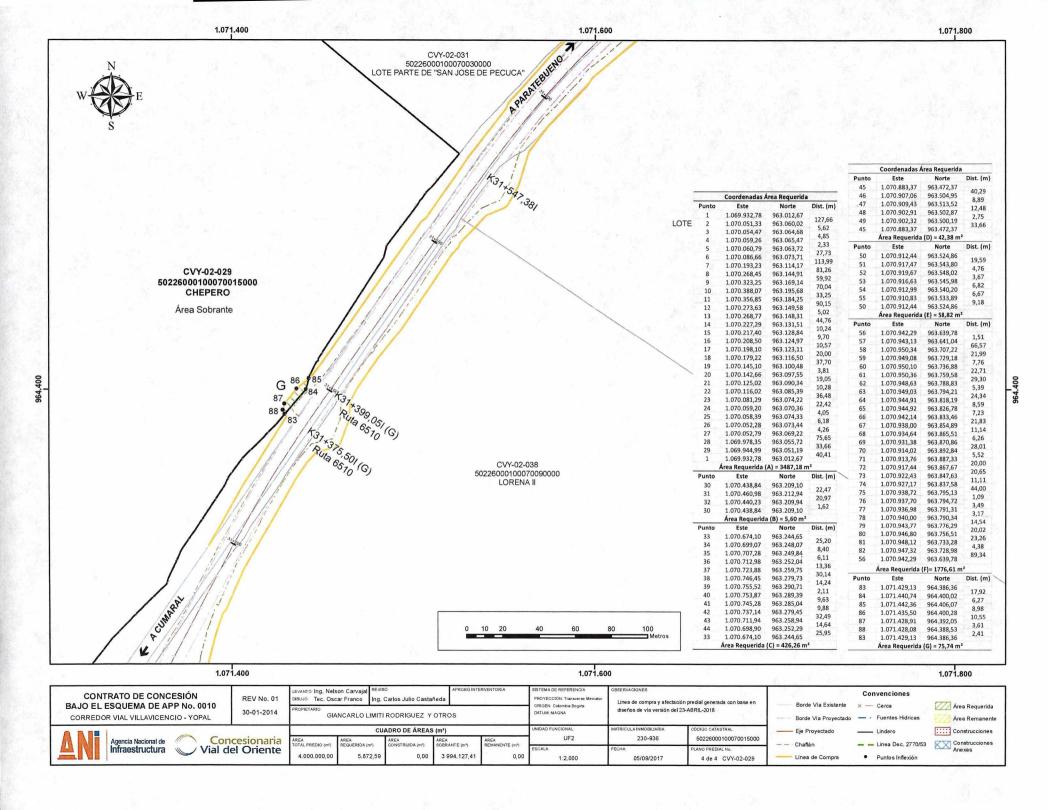
Agencia Nacional de Infraestructura	Vial	del Ori	ente		PROCESO	TRANSPORTE					,	VERSIÓN	00	01
					FORMATO	FICHA PREDIAL						FECHA	18/02	2/2015
PROYECTO DE CONCESIÓN	CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL						UNIDAD FUNCIONAL					No 2		
CONTRATO No.:	CONTRA	TO DE CONCE	SIÓN BAJO	EL ESQUE	EMA DE APP No. 0010 DE 2015									
PREDIO No.				CVY	- 02-029	SECTOR O TRAMO				Cumaral-Paratebueno				
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL					29+042,71 Km 31+399,05 Km]				MARGEN LONGITUD EFECTIVA		Izquierdo 970,42		
NOME	RE DEL PROF	PIETARIO(S	S) DEL PRE	DIO		CEDULA			C.C.	79844834		MATRICUL	A INMOBILI	ARIA
GIA	ANCARLO LIMIT	TI RODRIGU	EZ Y OTRO:	S		DIRECCION /					230-936			
						DIRECCION D	EL PREDIO		C	HEPERO	-		A CATASTRA 0100070015	
VEREDA/BARRIO:	Chepero			CIFICAC	ION DEL SUELO		LINDEROS	LONGIT	ΓUD		COLIN	NDANTES		
MUNICIPIO:	Cuma] CLA	SIFICAC	ION DEL SUELO	Rural	NORTE	Ver anexo						
DPTO:	Me	ta	ACTIVID		VOIVIICA DEL PREDIO	gropecuario	SUR ORIENTE							
Predio requerido para:	Mejoramiento	de Trazado		TOPO	OGRAFIA	0-7 % Plana	OCCIDENTE							
INVENTARIO DE O				ITEM		DESCRIP	CION DE LAS CON	STRUCCIONE	S			CANTIDAD	U	INID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	2							┧┝		┨ ├──	
				3							1			
				4							┙┝		-	
				ITEM	1	DESCRIPCION	I DE LAS CONSTRI	ICCIONES AN	IEVAC					
				1		DESCRIPCION	I DE LAS CONSTRU	ICCIONES AN	IEAAS		1 Г		7	
				2							1 F]	
				3							+ -		-	-
				5							1 F			-
				7							4 F		-	
				8							1 t			
				9							J L]	
												SI/NO		
					el inmueble licencia urbanística, U			ucción, Interven	ción, Espac	io Público?] [NO]	
					el inmueble reglamento de Propieo el inmueble aprobado plan parcial			na Predial?			1 -	NO NO	-	
				Aplica	Informe de análisis de Área Remai	ente?					1	NO	1	
					uerdo al estudio de títulos, la franja						J L	NA	_	
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARCIL	۸.	1/-teb	2020		AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA	4.000.000,00 5.872,59	=='''	OBSERVACIO		, 1				
					AALA REQUERIDA	3.072,39	m²	AD			4.000		REA (Ha) 400,000000	4
MP No: 25222-400760 Cf	ND				AREA REMANENTE	0,00	m ²	_		UERIDA		.872,59	0,587259	
Destrict Association					ADEA CODDANTE	2.004.427.11		AR	EA REN	IANENTE		0,00	0,000000	5
Revisó y Aprobó:					AREA SOBRANTE	3.994.127,41			EA SOE				399,412741	
				ARE/	A TOTAL REQUERIDA	5.872,59	m²	AR	EA IOT	AL REQUERIDA	5.	.872,59	0,587259	<u>1</u>

hoja 2 de 2











República de Colombia Departamento del Meta Municipio de Cumaral



LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CUMARAL META

CERTIFICA:

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

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

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

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

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

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

GONZALO IVAN JARA CABRERA

Secretario de Planeación

Proyectó: Tec. Administrativo

Yuly Vanessa López Prieto



