

CVOE-05-20200907005303

Señor:

WADY DULCEY PALENCIA LOPEZ

Predio Rural: Lote 1

Vereda: Buenavista Según Certificado catastral, Monterrey Según FMI

Monterrey – Casanare.

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.**Asunto:** Notificación por Aviso de Oferta Formal de Compra Predio CVY-05-140.

La **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVORIENTE 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 tres (03) de agosto de 2020, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI** través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVORIENTE S.A.S** libró el Oficio No. **CVOE-05-20200729004379**, dirigido a **WADY DULCEY PALENCIA LOPEZ**, 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 05, cuyo contenido se adjunta a continuación:



CVOE-05-20200907005303

OFERTA DE COMPRA
CVY-05-140

CVOE-05-20200729004379

Señora:

WADY DULCEY PALENCIA LOPEZ

Predio Rural: Lote 1 (Según certificado catastral)

Vereda: Buenavista (Según certificado catastral)

Monterrey – Casanare

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.
PROYECTO DEL CORREDOR VILLAVIGENCIO-YOPAL*.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio rural denominado Lote 1 (Según certificado catastral), Vereda Buenavista (Según certificado catastral), Municipio de Monterrey, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral 85162000000110689000 y matrícula inmobiliaria número 470-119481, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). **CVY-05-140.**

Cordial Saludo:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4185 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE - COVORIENTE S.A.S.**, 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. 675 del 24 de marzo de 2015, por lo cual, la **AGENCIA**

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

CVO-RE-PRE-025
 FECHA: 5-02-20
 V.S.



CVOE-05-20200907005303

OFERTA DE COMPRA
CVY-05-140

CVOE-05-20200729004379

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 - COVORIENTE S.A.S.**, requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio - Yopal.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma **PARCIAL** un área **DE CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE COMA SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (447,79m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial: K 5+433,22 (D) y la Abscisa Final: K 5+581,41 (D) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-05-140 de fecha 25 de noviembre del 2019, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio rural denominado Lote 1 (Según certificado catastral), Vereda Buenavista (Según certificado catastral), Municipio de Monterrey, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral 85162000000110689000, se dirige a **WADY DULCEY PALENCIA LOPEZ**, identificado con C.C No. 1.090.390.290, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 470-119481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$4.076.847) MONEDA CORRIENTE**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-05-140 de fecha 14 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 4G2IVIYO215-5406-20 de fecha 28 de julio de 2020, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1982 de 2018, el citado valor corresponde:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	M2	447,79	\$ 6.700	\$ 3.000.193
TOTAL TERRENO				\$ 3.000.193
CULTIVOS Y ESPECIES				
ALGARROBO	UN	1	\$ 181.000	\$ 181.000
CUCHARO	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
GUAYABO	UN	1	\$ 92.000	\$ 92.000

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

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



 	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-05-140
---	--

CVOE-05-20200907005303



OFERTA DE COMPRA
CVY-05-140

CVOE-05-20200729004379

GUAYABO	UN	1	\$ 52.000	\$ 52.000
LAUREL	UN	3	\$ 111.000	\$ 333.000
NAUND	UN	1	\$ 181.000	\$ 181.000
PERALEJO	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
PASTO BRACHARIA HUMICULA	M2	388,95	\$ 330	\$ 131.654
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.076.654
TOTAL AVALUO				\$ 4.076.847

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

Que para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural No. **CVY-05-140** de fecha 14 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 4G2IY0215-5406-20 de fecha 28 de julio 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 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.

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

www.covorientes.com

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



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

www.covorientes.com CVO-RE-PRE-021

FECHA: 5-02-20

V.4



CVOE-05-20200907005303

OFERTA DE COMPRA
CVY-05-140

CVOE-05-20200729004379

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución N° 898 y No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por COVORIENTE 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. 470-119481 del Círculo Registral de Yopal, y lo predeterminado en el estudio de títulos, sobre el inmueble objeto de adquisición parcial recae los presentes gravámenes y/o limitaciones, las cuales según informe técnico ninguna de ellas se encuentra dentro de la franja de requerimiento para el proyecto:

1. **SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA** a favor de MUNICIPIO DE MONTERREY, mediante Escritura pública No. 100 del 09-07-1999, otorgada en la Notaría de Monterrey, debidamente registrada en la Anotación No. 01 del Folio de Matrícula No. 470-119481.
2. **SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA** a favor de ECOPETROL S.A. mediante Escritura pública No. 812 del 16-10-2008, otorgada en la Notaría de Monterrey, debidamente registrada en la Anotación No. 02 del Folio de Matrícula No. 470-119481.

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.

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-RE-PRE-021
FECHA: 5-02-20
V.4



CVOE-05-20200907005303

OFERTA DE COMPRA
CVY-05-140

CVOE-05-20200729004379

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:

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.



CVOE-05-20200907005303

OFERTA DE COMPRA
CVY-05-140

CVOE-05-20200729004379

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 81 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 del PROINVORIENTE S.A.S. quien es la delegada de CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE - COVORIENTE S.A.S. para la gestión predial, ubicada en la Carrera 13 A No. 1-25 Barrio Guadalupe del Municipio de Monterrey (Casanare), o contactar a nuestro Profesional jurídico-predial Juan Manuel Valdivieso Gutierrez en el celular número 3167977166, o al correo electrónico juan.valdivieso@covoriente.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 HERNANDEZ CAÑÓN
Gerente General
Fecha: 2020-08-03 14:28:17

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

Dietrich J.M.V.G. - Abogado Predial
Rayner O.J.C.M. - Abogado Supervisor Predial
Apolina C.D.M. - Coordinadora Predial
Yo Do: M.A.C. - Abogada Gestión Contractual CVO

CC Archivo

Anexo

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

www.covoriente.com

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



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

www.covoriente.com CVO-RE-PRE-021

FECHA: 5-02-20

V.4



 	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-05-140
---	---

CVOE-05-20200907005303

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

Que el oficio de Citación No. CVOE-05-20200729004381, por el cual se convocó a **WADY DULCEY PALENCIA LOPEZ** a notificarse personalmente de la Oferta de Compra CVOE-05-20200729004379, fue remitido el día 13 de agosto de 2020 por correo certificado mediante la empresa de mensajería INTERRAPIDÍSIMO, Guías/facturas de Venta N° Guías/facturas de Venta N° **700039801760**; no obstante, dicha comunicación no fue recibida en el lugar de destino, tal y como consta en la prueba de entrega cargada en la página Web (<https://www.interrapidisimo.com/sigue-tu-envio/>) mediante la consulta de guía de **700039801760**, certificándose como causal de devolución "**NO RESIDE / CAMBIO DE DOMICILIO**" el día 19 de agosto de 2020 y la cual fue radicada en la Oficina de Gestión Predial ubicada en la Calle 13ª N° 1-25 Barrio Guadalupe, Sede Monterrey – Casanare, el día 26 de agosto de 2020.

Posteriormente, se procedió a fijar la publicación de la citación mediante oficio CVOE-05-20200825004990 por el término de cinco (5) días desde el 28 de agosto de 2020 al 03 de septiembre de 2020, en las páginas web www.ani.gov.co y 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.

Que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal a **WADY DULCEY PALENCIA LOPEZ**, pese haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde la fijación de la citación de la Oferta de Compra en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co 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 destinatario y la dirección del predio, se hace necesario surtir la publicación de la oferta de compra contenida en el oficio No. **CVOE-05-20200729004379**, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

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



CVOE-05-20200907005303

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 08 SEP 2020 A LAS 7:00 A.M. 
DESIJADO EL 14 SEP 2020 A LAS 5.30 P.M.



Firmado por : OSCAR JAVIER HERNANDEZ GACINA
Gerente General
Fecha : 2020-09-07 12:41:01

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró: J.M.V.G - Abogado Predial.
Revisó: O.J.C.M.- Abogado Supervisor Predial
Aprobó: C.O.M- Coordinadora Predial.
Vo. Bo: M.A.C, Abogada Gestión Contractual CVO.



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**PREDIO CVY-05-140**

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL
DIRECCIÓN:	LOTE 1
VEREDA:	BELLAVISTA
MUNICIPIO:	MONTERREY
DEPARTAMENTO:	CASANARE
SOLICITANTE:	CONSORCIO VIAL 4G LLANOS

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.

BOGOTÁ D.C., 14 DE MARZO DE 2020

TABLA DE CONTENIDO

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

1. INFORMACIÓN 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:

Avaluó 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:

Monterrey.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

Bellavista.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Lote 1.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

Abscisa inicial K 5+433,22 D y abscisa final K 5+581,41 D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Agrícola.

1.11. USO POR NORMA

Áreas de uso VAAb, según esquema de ordenamiento territorial (EOT), mediante acuerdo 025 de septiembre de 2009.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral	85162000000110689000
--------------------------	----------------------

Fuente: Ficha predial CVY-05-140.

Número Predial	85-162-00-00-00-00-0011-0689-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 2500m2
Área de construcción	0.0m2
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 583,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:

11 de marzo de 2020. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:

14 de marzo de 2020.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a. Certificado de tradición y libertad de fecha 07/02/2020.
- b. Certificado Catastral Nacional con fecha de expedición 23/09/2019.
- c. Certificado uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación con fecha de expedición 07/08/2019.
- d. Estudio de títulos de fecha 07/02/2020.
- e. Ficha Predial del predio CVY-05-140 de fecha 25/11/2019.
- f. Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Monterrey-Casanare.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

WADY DULCEY PALENCIA LOPEZ

Fuente: Ficha predial CVY-05-140 y Estudio de títulos.

3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 854 del 13 de marzo de 2019 protocolizada en la Notaría Primera de Villavicencio. Modo de adquisición: Compraventa.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

470-119481. Oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

ANOTACIÓN	DESCRIPCIÓN	DE	A
001 (FMI 470-119481)	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA Escritura Pública No. 100 del 09-07-1999 NOTARIA de MONTERREY	PULIDO BERNAL HECTOR JULIO	MUNICIPIO DE MONTERREY
002 (FMI 470-119481)	SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRÁNSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE Escritura Pública No. 612 del 16-10-2008 NOTARIA de MONTERREY	PULIDO BERNAL HERCTOR JULIO	ECOPETROL S.A.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Nota2: Una vez verificada la información y el informe técnico se confirmó que las servidumbres no cruzan por el predio objeto de avalúo y por tanto no afectan el área requerida por el Proyecto corredor Vial Villavicencio-Yopal.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

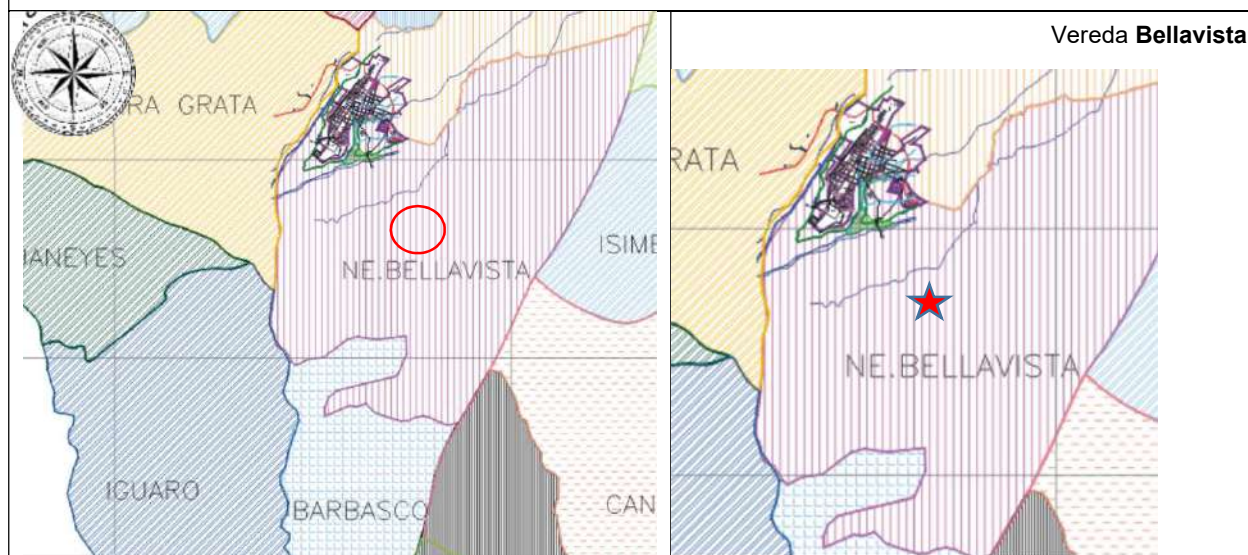
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio objeto de estudio se ubica en la zona suroriental del casco urbano del municipio de Monterrey, Vereda Bellavista, sector delimitado de la siguiente manera:

Norte: Con las Veredas Buenavista.
Oriente: Con la Veredas Isimena, Marenao y Caño Rico
Sur: Con la Vereda Barbasco.
Occidente: Con las Veredas Tierra grata e Iguaro.¹

¹ Consulta Cartografía Geoportal Igac

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY CASANARE



Fuente: Mapa división política y administrativa
Rural de Monterrey. 4°51'4.99"N - 72°52'56.37"O

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.²

4.3. TOPOGRAFÍA:

La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía mixta.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

ALTURA: 448 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 25.3 °C en promedio.

PRECIPITACIÓN: 3538 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 húmedo tropical (bh – T), según la tabla de zonas de vida de Holdridge 1977.

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

² Visita sector.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica IVs con las siguientes características³.

TIPO DE SUELOS	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
VAAb	Aluvial heterométrico con matriz gruesa del Cuaternario Antiguo	Ustoxic Dystropepts	Relieve plano a ligeramente inclinado. Susceptibles a erosión laminar, en surcos y sufusión.	Bien drenados, francos finos y franco gruesos, profundos, muy fuertemente ácidos y de muy baja fertilidad.	Diferentes grados

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:

Por la cercanía del predio a la zona urbana del municipio de Monterrey, cuenta con todos los servicios de salud, educación, recreación, aseo y servicios públicos.

4.8. VÍAS 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. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Monterrey Casanare, aprobado mediante Acuerdo 025 de 3 de septiembre de 2009 y acorde con certificado de uso del suelo, expedido por secretaria de planeación del municipio de Monterrey, firmado por Jesús Antonio Camacho Rojas, el 7 de agosto de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en:

ÁREA RURAL – ZONA PRODUCTORA DE USO VAAb.

USO PRINCIPAL:

- Agricultura semi mecanizada.
- Agricultura con técnicas apropiadas.

³ Revisión y ajuste al esquema de ordenamiento territorial municipal de Monterrey- Mapa de Suelos,

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

- Pastoreo extensivo.
- Pastoreo semi intensivo.

USO COMPATIBLE:

- Protección y conservación.
- Revegetalización.
- Industria y comercio.
- Asentamientos.
- Obra civil.
- Turismo.
-

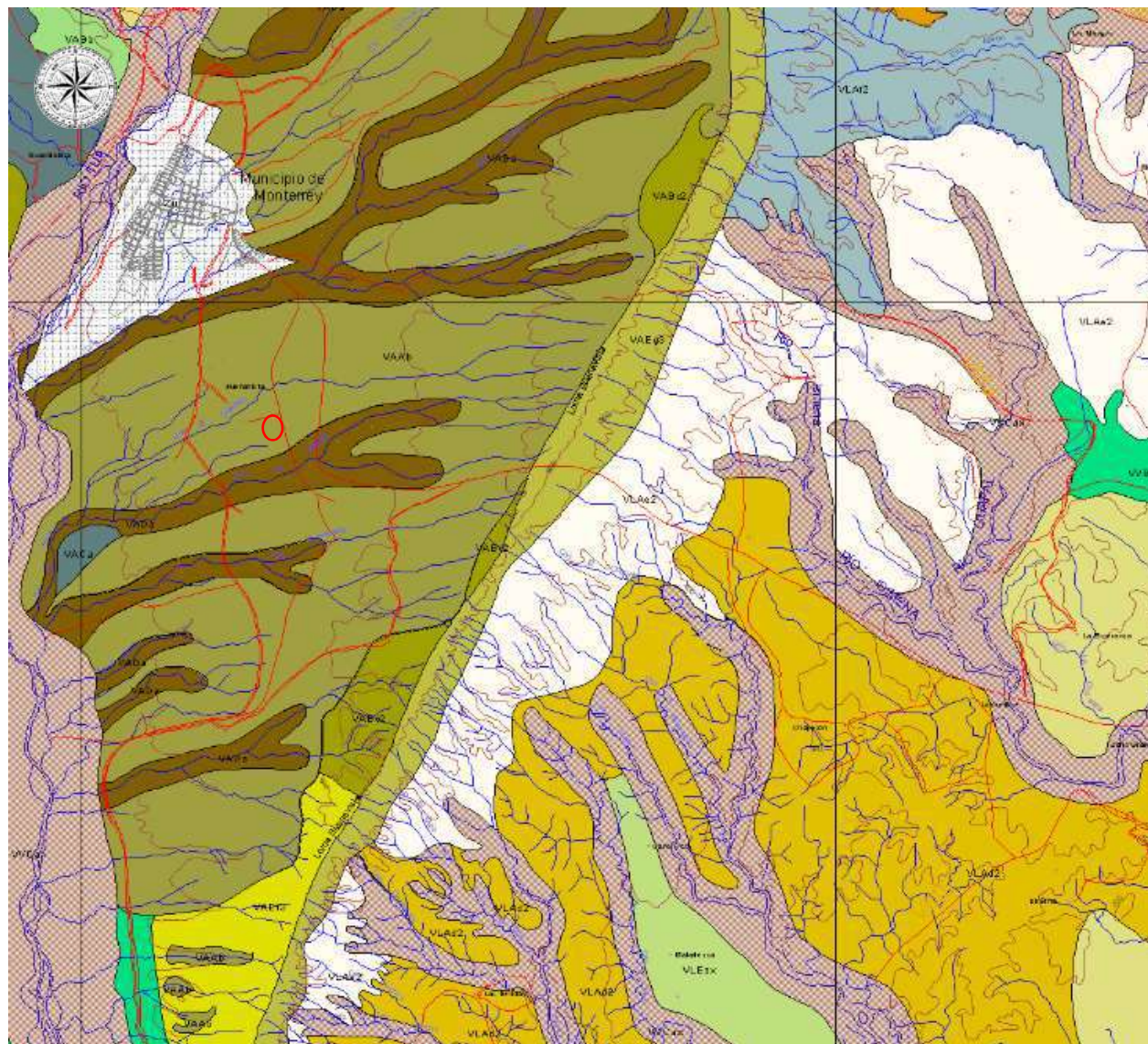
USO CONDICIONADO:

- Extracción minera.

USO PROHIBIDO:

- Rehabilitación.

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



Fuente: EOT Monterrey - Casanare

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado en la vereda Bellavista, el cual se encuentra al suroriente del casco urbano del Municipio de Monterrey Casanare, con una distancia desde la cabecera municipal hasta el acceso al predio de aproximadamente 3,4Km.



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de marzo de 2020.

6.2. ÁREA DEL TERRENO:

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1,2500 ha
ÁREA SOBRANTE:	1,205221 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	0,044779 ha

Fuente: Ficha predial CVY-05-140.

6.3. LINDEROS:

Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,36 m	DEL PUNTO 16 AL PUNTO 1 CON PREDIO EL MORICHAL Y/O LOS LAURELES
SUR	2,67 m	DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 CON PREDIO EL MORICHAL
ORIENTE	148,19 m	DEL PUNTO 1 AL PUNTO 6 CON VÍA MARGINAL DE LA SELVA RUTA 6512
OCCIDENTE	148,19 m	DEL PUNTO 7 AL PUNTO 16 CON ÁREA SOBRANTE DEL LOTE 1

Fuente: Ficha predial CVY-05-140.

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 las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 447,79m². Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con pendiente plana, el uso actual corresponde a agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREA RURAL– ZONA PRODUCTORA DE USO VAAb.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha predial CVY-05-140.

6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones definidas como anexas.

Fuente: Ficha predial CVY-05-140.

6.8. CULTIVOS ESPECIES:

La franja objeto de adquisición predial presenta el siguiente cuadro de especies.

Variedad	Unidad	Cantidad
ALGARROBO	UN	1
CUCHARO	UN	1
GUAYABO	UN	1
LAUREL	UN	3
NAUNO	UN	1
PERALEJO	UN	1
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	M2	398,95

Fuente: Ficha predial CVY-05-140.

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.

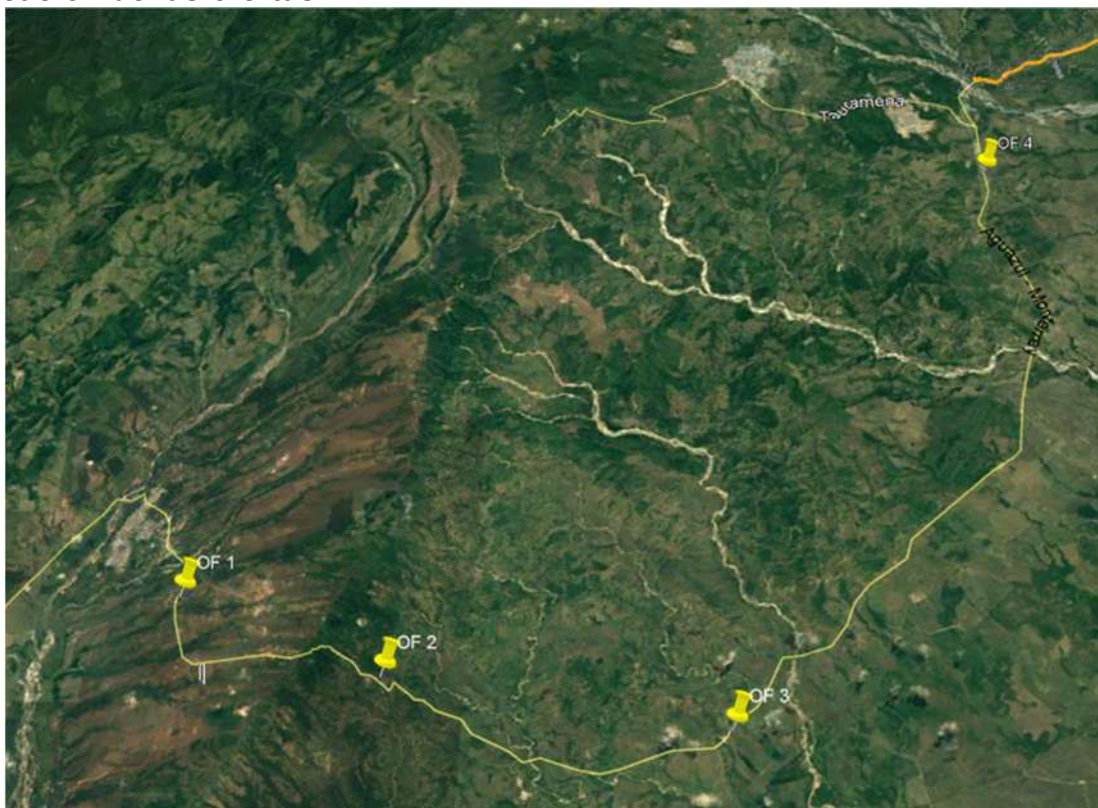
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Método de Comparación o de Mercado:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2				
1	LOTE	A 1,7 KM DE MONTERREY VIA A AGUAZUL	\$ 80.000.000	13%	1,0000	\$ 70.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	vende la ha completa a \$80.000.000 negociable	Martha Crístancho	3133470374
2	LOTE	A 9 KM DE MONTERREY VIA A AGUAZUL	\$ 40.000.000	5%	0,5000	\$ 64.800.000,00	80,0	\$ 70.000	\$ 5.600.000	presenta una ramada	María Eugenia	3202744830
3	LOTE	A 20,5 KM DE MONTERREY VIA A AGUAZUL	\$ 600.000.000	8%	8,0000	\$ 68.750.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Cerca via principal y area urbana a 250 metros caserio	María Mora	3112117842
4	LOTE	A 1,0 KM DE SECTOR VENADO VIA A MONTERREY	\$ 700.000.000	7%	10,0000	\$ 65.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	sector chaparral, cerca Tauramena sobre via principal	Wilson	3213339980

Nota: Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 11 de marzo de 2020.

Ubicación de las ofertas:


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

8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Monterrey-Aguazul. En el reconocimiento del sector se encontraron cuatro (4) 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		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 80.000.000	13%	\$ 70.000.000	1,0000	\$ 70.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
2	\$ 40.000.000	5%	\$ 38.000.000	0,5000	\$ 64.800.000,00	80,0	\$ 70.000	\$ 5.600.000
3	\$ 600.000.000	8%	\$ 550.000.000	8,0000	\$ 68.750.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
4	\$ 700.000.000	7%	\$ 650.000.000	10,0000	\$ 65.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACIÓN 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. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 80.000.000	13%	\$ 70.000.000	1,0000	\$ 70.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
2	\$ 40.000.000	5%	\$ 38.000.000	0,5000	\$ 64.800.000,00	80,0	\$ 70.000	\$ 5.600.000
3	\$ 600.000.000	8%	\$ 550.000.000	8,0000	\$ 68.750.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
4	\$ 700.000.000	7%	\$ 650.000.000	10,0000	\$ 65.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
PROMEDIO					\$ 67.137.500			
DESVIACION					2.281.824			
COEFICIENTE DE VARIACION					0,034			
LIMITE INFERIOR					\$ 64.855.676			
LIMITE SUPERIOR					\$ 69.419.324			
PROMEDIO AJUSTADO					\$ 67.138.000			
PROPUESTO					\$ 67.000.000			

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

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 \$64.800.000 a \$70.000.000 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 del promedio estadístico (\$67.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con frente sobre la vía.

11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
ALGARROBO	UN	1	\$181.000
CUCHARO	UN	1	\$79.000
GUAYABO	UN	1	\$92.000
LAUREL	UN	3	\$111.000
NAUNO	UN	1	\$181.000
PERALEJO	UN	1	\$79.000
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	M2	398,95	\$330

11.1. 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
[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
www.agronet.gov.co
<http://www.industriademaderas.com/productos/>
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:
[Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos
Especie Region.Pdf](http://Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información%20Forestal/Estudio%20De%20Costos%20Especie%20Region.Pdf)
 Anuario Estadístico Agropecuario del Meta y Casanare, Año 2015.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

- Entre más ofertas o mercado inmobiliario se presente es mejor la justificación de valores, siempre que se cumpla con el coeficiente por debajo del 7,5 de acuerdo a la Resolución 620 de 2008, es así, que de las anteriores ofertas no se tuvo que descartar ninguna pues se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona y no se evidenciaban con influencias 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.
- Aclaramos 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.
- De acuerdo al concepto técnico las servidumbres registradas en el Folio de Matrícula no cruzan o afectan la zona o área requerida por el Proyecto corredor Vial Villavicencio-Yopal.
- El daño emergente relacionado a Notariado y Registro será asumido en su totalidad por el Concesionario Covioriente.

13. RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	M2	447,79	\$ 6.700	\$ 3.000.193
TOTAL TERRENO				\$ 3.000.193
CULTIVOS Y ESPECIES				
ALGARROBO	UN	1	\$ 181.000	\$ 181.000
CUCHARO	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
GUAYABO	UN	1	\$ 92.000	\$ 92.000
LAUREL	UN	3	\$ 111.000	\$ 333.000
NAUNO	UN	1	\$ 181.000	\$ 181.000
PERALEJO	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	M2	398,95	\$ 330	\$ 131.654
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.076.654
TOTAL AVALUO				\$ 4.076.847

TOTAL AVALÚO: CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$ 4.076.847).

Bogotá, D.C., 14 de marzo de 2020.

Cordialmente,



JULIO CESAR DÍAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL – 79698504



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL – 79710046

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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. CVY-05-140

Hoy, 14 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-05-140, 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-05-140. 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 Monterrey y lo investigado en el Esquema 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 1
----------------------	--------

CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 4.076.847

VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS
MONEDA CORRIENTE



JULIO CESAR DÍAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL – 79698504



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL – 79710046



HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ
Representante Legal (S)

14. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO FOTOGRAFICO CVY-05-140	
	
Vista vía hacia Aguazul frente al predio	Vista vía hacia Monterrey frente al predio
	
Vista panorámica del predio	Vista general del predio
	
Vista general de especies vegetales	Vista general especies vegetales

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

	
Vista general especies vegetales	Vista general especies vegetales



Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

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

Lonja Nacional de Profesionales

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2				
1	LOTE	A 1,7 KM DE MONTERREY VIA A AGUAZUL	\$ 80.000.000	13%	\$ 70.000.000	1,0000	\$ 70.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	vende la ha completa a \$80.000.000 negociable	Martha Crisncho	3133470374
2	LOTE	A 9 KM DE MONTERREY VIA A AGUAZUL	\$ 40.000.000	5%	\$ 38.000.000	0,5000	\$ 64.800.000,00	80,0	\$ 70.000	\$ 5.600.000	presenta una ramada	Maria Eugenia	3202744830
3	LOTE	A 20,5 KM DE MONTERREY VIA A AGUAZUL	\$ 600.000.000	8%	\$ 550.000.000	8,0000	\$ 68.750.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Cerca via principal y area urbana a 250 metros caserio	Maria Mora	3112117842
4	LOTE	A 1,0 KM DE SECTOR VENADO VIA A MONTERREY	\$ 700.000.000	7%	\$ 650.000.000	10,0000	\$ 65.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	sector chaparral, cerca Tauramena sobre via principal	Wilson	3213339980
PROMEDIO							\$ 67.137.500						
DESVIACION							2.281.824						
COEFICIENTE DE VARIACION							0,034						
LÍMITE INFERIOR							\$ 64.855.676						
LÍMITE SUPERIOR							\$ 69.419.324						
PROMEDIO AJUSTADO							\$ 67.138.000						
PROPUESTO							\$ 67.000.000						

ANEXO PARA LIQUIDACIÓN DE ESPECIES
LONPRAVIAL

TABLA PARA LIQUIDACION ESPECIES MONTERREY				
ESTADO				
ESPECIE		PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
15 Días	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Abejón	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Acasio	\$	74.000	\$ 111.000	\$ 125.500
Aceite	\$	74.000	\$ 111.000	\$ 125.500
Ajicillo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Alcaparro	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Alcornoque	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Algarrobo	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Algodón	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Almendro	\$	74.000	\$ 111.000	\$ 125.500
Amin	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Araguaney	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Arebalo	\$	12.000	\$ 25.500	\$ 42.000
Arenillo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Arrayan	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Azafran	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Balso	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Bejuco	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Bototo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Bugambil	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Caiman	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Canastillo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Caño fistol	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Caracaro	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Caraño	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Caray	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Caruto	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Caucho	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Cayena ornamental	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Cedro amargo	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Cedro espino	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Ceiba	\$	74.000	\$ 111.000	\$ 125.500
Cenizos	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Chaparro	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Chicharron	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Chirimollo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Chizo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Chulo	\$	12.000	\$ 25.500	\$ 42.000
Cilantrón	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Cinta blanca	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Clavellina (Ornamental)	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Copero	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Coralito	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Cordyline terminalis	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Corozo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Cresta de gallo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Cruceto	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Dormilon	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Duranta amarilla	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Eucalipto	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Ficus	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Fierronanzo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Flor Amarillo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Flor morado	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Frijol	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Gallineral	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Gaque	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Gototo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Granadillo	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Guacharaco	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Guadua	\$	12.000	\$ 25.500	\$ 42.000
Gualanday	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Guamo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Guarataro	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Guarumo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Guarupayo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Guasimo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Guayacan	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Heliconia	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Higueron	\$	121.500	\$ 181.000	\$ 237.500
Hobo	\$	74.000	\$ 111.000	\$ 125.500
Hojarasco	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Huesito	\$	26.500	\$ 36.500	\$ 59.000
Hueso	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Jaboncillo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Jobo	\$	74.000	\$ 111.000	\$ 125.500
Lanzo	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500
Laurel	\$	74.000	\$ 111.000	\$ 125.500
Lechero	\$	39.000	\$ 79.000	\$ 88.500

ANEXO PARA LIQUIDACIÓN DE ESPECIES
LONPRAVIAL

Lechoso	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Limonaria	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Malaqueto	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Manirote	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Mapajo	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Marafion	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Matapalo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Matarraton	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Melina	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Mototo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Nauno	\$	121.500	\$	181.000	\$	237.500
Oiti	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Palo Cruz	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Paralejo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Pate Pajuil	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Pate Samuro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Payandé	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Piedrito	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Piñon	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Planta de jardín	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Pomarroso	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Quita sol	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Resbala mono	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Sahaman	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Saladillo	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Samuro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Samuro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangre toro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangregado	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
San Alejo	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Suspiro	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Savila	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Tachuelo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Teca	\$	121.500	\$	181.000	\$	237.500
Torcazo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Tortoro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Totumo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Trompillo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Tulipan	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Tuno	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Vara blanca	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Vara santa	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Yarumo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Yopa	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Yopo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Palo coca	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Manteco	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Locre	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Anime	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Tucuragua	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Maiz Tostado	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Lancillo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Cuchara	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Cactus	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000

CULTIVOS PERMANENTES

ESTADO						
ESPECIE	PEQUEÑO		MEDIANO		GRANDE	
Aguacate común	\$	205.882	\$	240.000	\$	288.235
Banano asociados	\$	18.909	\$	20.000	\$	25.182
Cacao	\$	21.000	\$	26.000	\$	32.455
Café	\$	3.128	\$	3.000	\$	4.640
Cítricos común	\$	95.387	\$	140.000	\$	187.734
Frutales	\$	125.000	\$	140.000	\$	177.941
Guanabana común	\$	141.667	\$	220.000	\$	328.922
Guayaba común	\$	89.029	\$	92.000	\$	95.773
Lulo	\$	79.091	\$	80.000	\$	87.341
Mango común	\$	85.784	\$	140.000	\$	145.833
Papaya	\$	127.273	\$	160.000	\$	162.545
Platano asociados	\$	17.136	\$	18.000	\$	21.636
Noni	\$	125.000	\$	160.000	\$	170.000

CULTIVOS TRANSITORIOS

ESTADO						
ESPECIE	M2		POR PLANTA			
Ahuyama	\$	1.280	\$	16.000		
Calabaza	\$	13.600	\$	10.000		
Maiz tecnificado	\$	500	\$	300		
Maiz tradicional	\$	250	\$	150		
Tuberculos	\$	2.030	\$	2.000		
Yuca (4 meses)	\$	1.820	\$	1.820		
	PEQUEÑO		MEDIANA			
Caña/m2	\$	5.000	\$	10.000		



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

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

	COSTO ESTABLECIMIENTO	COSTO MANTENIMIENTO	VALOR TOTAL (HA)	VALOR TOTAL (M2)
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: 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			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	09 Ene 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: bed40b33



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	09 Ene 2018	Régimen Académico	



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



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 avaluador 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			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	08 Sep 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: aa820a5b



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen	



PIN de Validación: aa820a5b



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



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.

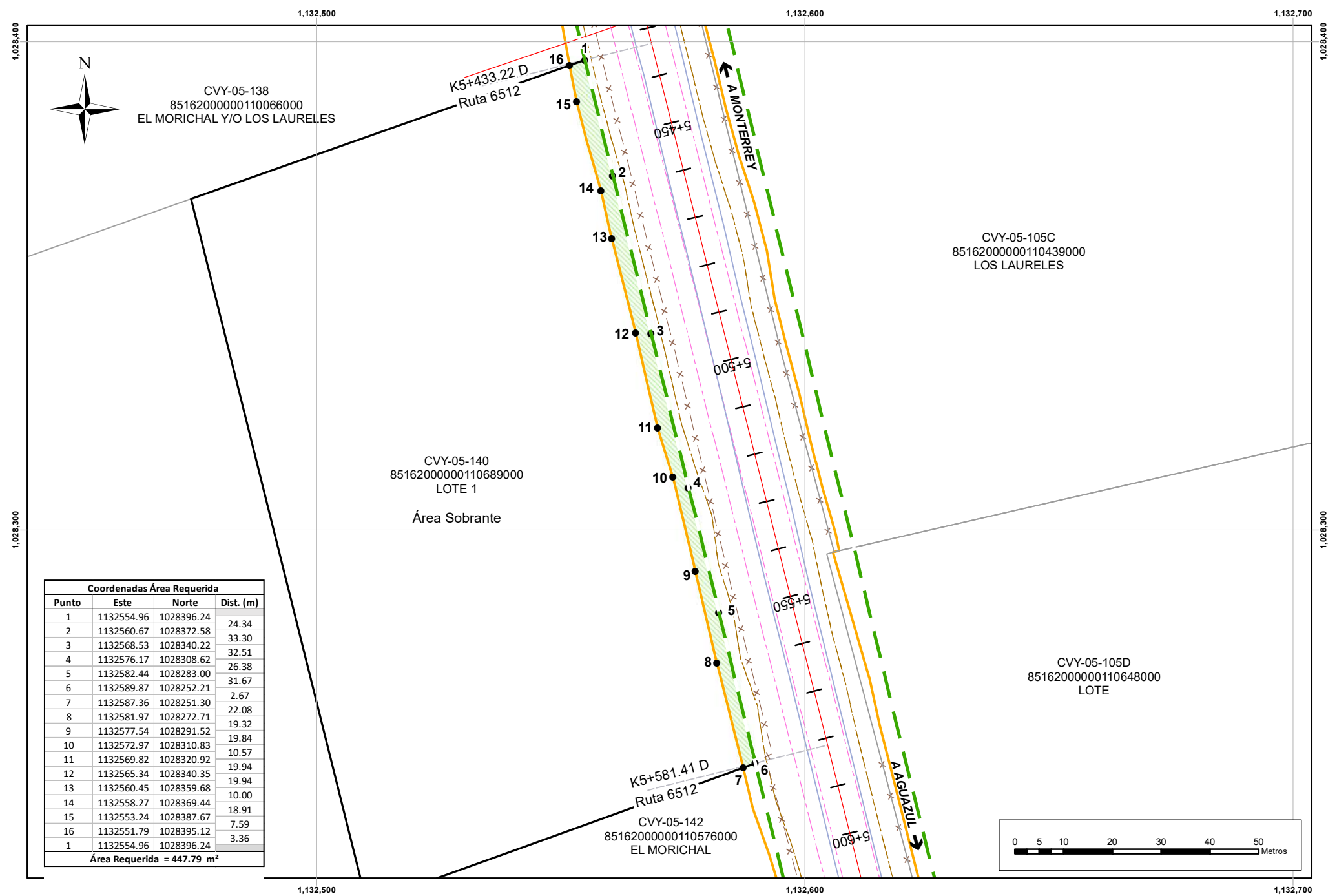


PIN de Validación: aa820a5b



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

[illegible]



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1132554.96	1028396.24	24.34
2	1132560.67	1028372.58	33.30
3	1132568.53	1028340.22	32.51
4	1132576.17	1028308.62	26.38
5	1132582.44	1028283.00	31.67
6	1132589.87	1028252.21	2.67
7	1132587.36	1028251.30	22.08
8	1132581.97	1028272.71	19.32
9	1132577.54	1028291.52	19.84
10	1132572.97	1028310.83	10.57
11	1132569.82	1028320.92	19.94
12	1132565.34	1028340.35	19.94
13	1132560.45	1028359.68	10.00
14	1132558.27	1028369.44	18.91
15	1132553.24	1028387.67	7.59
16	1132551.79	1028395.12	3.36
1	1132554.96	1028396.24	
Área Requerida = 447.79 m²			

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

REV No. 01
30-01-2014

LEVANTO: Ing. Jesus Rodriguez
DIBUJO: Tnlgo. Jenny Torres

REVISÓ:
Ing. Guillermo Flautero

APROBÓ INTERVENTORIA:

PROPIETARIO:
WADY DULCEY PALENCIA LÓPEZ

CUADRO DE ÁREAS (m²)

ÁREA TOTAL PREDIO (m²):	12.500,00	ÁREA REQUERIDA (m²):	447,79	ÁREA CONSTRUIDA (m²):	00,00	ÁREA SOBRANTE (m²):	12.052,21	ÁREA REMANENTE (m²):	0,00
-------------------------	-----------	----------------------	--------	-----------------------	-------	---------------------	-----------	----------------------	------

SISTEMA DE REFERENCIA:
PROYECCIÓN: Transverse Mercator
ORIGEN: Colombia Bogota
DATUM: MAGNA

UNIDAD FUNCIONAL:
5

ESCALA:
1:1,000

OBSERVACIONES:
Plano predial sujeto a cambios en el trazado del diseño de la vía.

MATRÍCULA INMOBILIARIA:
470-119481

FECHA:
25/11/2019

CÓDIGO CATASTRAL:
85162000000110689000

PLANO PREDIAL No.:
1 de 1 CVY-05-140

Convenciones

Borde Vía Existente

Borde Vía Proyectado

Eje Proyectado

Chañán

Línea de Compra

Cerca

Fuentes Hídricas

Lindero

Línea Dec. 2770/53

Puntos Inflexión

Área Requerida

Área Remanente

Construcciones

Construcciones Anexas

Ronda Hídrica



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE MONTERREY
ALCALDÍA MUNICIPAL 2016-2019



Monterrey, Mayo 27 de 2016
O.A.P. 273

Doctora
ZONIA PEÑALOZA MORALES
Ingeniera supervisora
COVIORIENTE S.A.S.-SEDE VILLANUEVA
Carrera 12 No.1 - 05 Barrio Bellavista
Móvil: 316 7438321
Villanueva Casanare

**ASUNTO: Respuesta a oficios CVO-VAR-0762-1441-16 y oficio PRVN-017 solicitud
Certificación de uso del suelo.**

Respetuoso saludo.

Conforme a la referencia me permito certificar la tabla siguiente:

No.	Cédula Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Uso	Tiene Licencia	Está en Plan Parcial	Suelo	Vereda	Limitaciones (detalle al final del cuadro)	Edificabilidad
1	85162000000110424000	470-46486	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
2	85162000000110427000	470-42928	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
3	85162000000110618000	470-49746 No encontrado	VADa						
4	85162000000110617000	470-75408 No encontrado	VADa						
5	85162000000110428000	470-0049746	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
6	85162000000110557000	470-0049746	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
7	85162000000110515000	470-49740	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
8	85162000000110517000	470-49724	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin definir
9	85162000000110518000	470-52357 No encontrado	VADa	NO	SI				
10	85162000000110567000	470-80090 No encontrado	VADa	NO	SI				
11	85162000000110519000	470-50060	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228	Sin Definir
12	85162000000110482000	470-64955	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228	Sin Definir
13	85162000000110439000	470-104590	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228	Sin Definir
14	85162000000110363000	470-39173	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
15	85162000000110381000	470-40693	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
16	85162000000110546000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
17	85162000000110547000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
18	85162000000110548000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
19	85162000000110549000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
20	85162000000110550000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
22	85162000000110468000	470-60741	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
23	85162000000110552000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
24	85162000000110425000	470-47523	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
25	85162000000110553000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
26	85162000000110426000	470-11267	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE MONTERREY
ALCALDÍA MUNICIPAL 2016-2019



27	85162000000110554000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
28	85162000000110489000	470-72566 No Encontrado	VADa						
29	85162000000110456000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
30	85162000000110593000	470-82532 No Encontrado	VADa						
31	85162000000110566000	470-78064 No Encontrado	VADa						
32	85162000000110211000	S/I	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228	Sin Definir
33	85162000000110457000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
34	85162000000110436000	470-44096	VADa	*	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
35	85162000000110453000	470-20737	VADa	*	SI	Expansión	Bellavista	1228 AP	Sin Definir
36	85162000000110463000	470-49838 No Encontrado	VADa						
37	85162000000140072000	470-0007203-82	VLAd2	NO	NO	Rural	Isimena	1228	No Tiene
38	85162000000110066000	470-104327	VADa	NO	SI	Expansión	Bellavista	1228	Sin Definir
39	85162000000140070000	470-31790	VLAd2	NO	NO	Rural	Isimena	1228	No Tiene
40	85162000000110431000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
41	85162000000160119000	470-7204	VLAd2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
42	85162000000110576000	470-79084 No Encontrado	VADa						
43	85162000000160053000	470-10738	VLAd2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
44	85162000000110382000	470-0015232	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
45	85162000000160144000	S/I	VLAd2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
46	85162000000110438000	S/I	VAAb	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
47	85162000000160110000	470-43968	VLAd2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
48	85162000000110324000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
49	85162000000160056000	470-1206 No Encontrado							
50	85162000000110528000	S/I	VAAb	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
51	85162000000150062000	470-22633	VVCax	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
52	85162000000110529000	S/I	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
53	85162000000150064000	S/I	VVCax	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
54	85162000000110526000	S/I	VAAb	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
55	85162000000150078000	470-73250	VLAd3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
56	85162000000110471000	470-61763	VAAb	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
57	85162000000150061000	470-22642	VLAd3	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
58	85162000000110470000	470-61648	VAAb	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
59	85162000000150072000	470-25301	VLAd3	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
60	85162000000110530000	S/I	VAAb	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
61	85162000000150055000	470-21520	VLAd3	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
62	85162000000110448000	470-51941	VADa	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
63	85162000000150021000	470-10610	VLAd3	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
64	85162000000110293000	470-00113628	VAEg3	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
65	85162000000150087000	S/I	VLAd3	NO	NO	Rural	Bellavista	1228	No Tiene
66	85162000000160050000	470-10055	VLAd2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
67	85162000000150017000	470-52332	VLAd3						
68	85162000000160120000	470-47264	VADa	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
69	85162000000150092000	S/I	VLAd3						
70	85162000000160145000	470-83186 No Encontrado	VADa						
71	85162000000150090000	470-80383	VLAd3						
72	85162000000160690000	470-1220	VLAd2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE MONTERREY
ALCALDÍA MUNICIPAL 2016-2019



73	85162000000150107000	S/I	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
74	85162000000160046000	S/I	VLAe2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
75	85162000000150091000	S/I	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
76	85162000000160143000	470-0043970	VLAe2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
77	85162000000150108000	470-90007	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
78	85162000000160650000	470-4008	VLAe2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
79	85162000000150109000	470-90006	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
80	85162000000160116000	470-43974	VLAe2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
81	85162000000150560000	470-19350	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
82	85162000000160112000	470-43970	VLAe2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
83	85162000000130003000	470-5683	VLAe3						
84	85162000000160142000	470-50431	VLAe2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
85	85162000000130006000	470-0011765-85	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
86	85162000000140030000	470-1207	VVCax	NO	NO	Rural	Isimena	1228 AP	No Tiene
87	85162000000130032000	470-0011765-85	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
88	85162000000160028000	470-298	VLAe2	NO	NO	Rural	Caño Rico	1228	No Tiene
89	85162000000150073000	470-27688	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
90	85162000000150077000	470-41835	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
91	85162000000150084000	470-0057974-2001	VVCax	NO	NO	Rural	Isimena	1228 AP	No Tiene
92	85162000000160085000	S/I	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
93	85162000000150086000	S/I	VVCax	NO	NO	Rural	Isimena	1228 AP	No Tiene
94	85162000000150067000	S/I	VVCax	NO	NO	Rural	Isimena	1228 AP	No Tiene
95	85162000000150019000	S/I	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
96	85162000000150066000	470-105187	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
97	85162000000150069000	S/I	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
98	85162000000150106000	S/I No Encontrado							
99	85162000000150105000	S/I No Encontrado							
100	85162000000150096000	470-61669	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
101	85162000000150097000	470-65060	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
102	85162000000150098000	S/I	VLAe3	NO	NO	Rural	Tacuya	1228	No Tiene
103	85162000000150099000	470-61845	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
104	85162000000150100000	470-62503	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
105	85162000000150102000	470-61844	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
106	85162000000150040000	470-0009956	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene
107	85162000000150089000	470-72386	VLAe3	NO	NO	Rural	Guafal	1228	No Tiene

Limitaciones Ley 1228 - Área de Aislamiento de vía Nacional 30 mts desde el eje de la vía.

A.P. - Área de Protección de Ronda por cuerpo de agua.

* - Feria Ganadera y Matadero.

Usos del suelo: VADa, VLAe2, VLAe3, VAEg3, VVCax y VAAb; los pueden identificar en la siguiente tabla;



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE MONTERREY
ALCALDÍA MUNICIPAL 2016-2019



VADa	USO PRINCIPAL	Protección y conservación	Revegetalización	Rehabilitación				
	USO COMPATIBLE							
	USO CONDICIONADO	Obra civil	Turismo					
	USO PROHIBIDO	Agricultura semimecanizada	Agricultura técnicas apropiadas	Pastoreo extensivo	Pastoreo semiintensivo	Industria y comercio	Extracción minera	Asentamientos

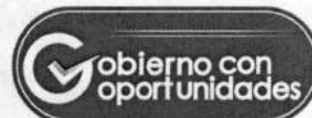
VLAd2	USO PRINCIPAL	Agricultura semimecanizada	Agricultura técnicas apropiadas	Pastoreo extensivo	Pastoreo semiintensivo		
	USO COMPATIBLE	Protección y conservación	Revegetalización	Industria y comercio	Asentamientos	Obra civil	Turismo
	USO CONDICIONADO	Extracción minera					
	USO PROHIBIDO	Rehabilitación					

VLAe3	USO PRINCIPAL	Agricultura semimecanizada	Agricultura técnicas apropiadas	Pastoreo extensivo	Pastoreo semiintensivo		
	USO COMPATIBLE	Protección y conservación	Revegetalización	Industria y comercio	Asentamientos	Obra civil	Turismo
	USO CONDICIONADO	Extracción minera					
	USO PROHIBIDO	Rehabilitación					

VAEg3	USO PRINCIPAL	Protección y conservación	Revegetalización	Rehabilitación					
	USO COMPATIBLE								



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CASANARE
MUNICIPIO DE MONTERREY
ALCALDÍA MUNICIPAL 2016-2019



	USO CONDICIONADO	Obra civil	Turismo											
	USO PROHIBIDO	Agricultura semimecanizada	Agricultura técnicas apropiadas	Pastoreo extensivo	Pastoreo semiintensivo	Industria y comercio	Extracción minera	Asentamientos						

VVCax	USO PRINCIPAL	Protección y conservación	Revegetalización	Rehabilitación					
	USO COMPATIBLE								
	USO CONDICIONADO	Obra civil	Turismo						
	USO PROHIBIDO	Agricultura semimecanizada	Agricultura técnicas apropiadas	Pastoreo extensivo	Pastoreo semiintensivo	Industria y comercio	Extracción minera	Asentamientos	

VAAb	USO PRINCIPAL	Agricultura semimecanizada	Agricultura técnicas apropiadas	Pastoreo extensivo	Pastoreo semiintensivo		
	USO COMPATIBLE	Protección y conservación	Revegetalización	Industria y comercio	Asentamientos	Obra civil	Turismo
	USO CONDICIONADO	Extracción minera					
	USO PROHIBIDO	Rehabilitación					

Atentamente,

Arq. JESÚS ANTONIO CAMACHO ROJAS
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Elaboró: Blanca Morales-secretaría O.A. Planeación
Revisó: Arq. Jesús Antonio Camacho Rojas-Jefe O.A. Planeación
Proyectó: Arq. Luis Fernando Enciso Granados- Profesional Universitario O.A. Planeación
Ruta. Correspondencia enviada 2016. O.A.P.