

CVOE-02-20200915005596

Señora:
MARIA DOLORES ORTIZ
Predio: Lote La Primavera
Vereda: Balcones
Restrepo - Meta

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

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra Predio CVY-01-208J.

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 catorce (14) 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-02-20200713003885, dirigido a la señora **MARIA DOLORES ORTIZ**, por medio del cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno requerida para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional 01, cuyo contenido se adjunta a continuación:



CVOE-02-20200915005596

OFERTA DE COMPRA
CVY-01-208J

CVOE-02-20200713003885

Señora:
MARIA DOLORES ORTIZ
Predio: Lote La Primavera
Vereda: Balcones
Restrepo - Meta

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.
PROYECTO DEL CORREDOR VILLAVICENCIO-YOPAL”.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote La Primavera, ubicado en la Vereda Balcones, Municipio de Restrepo, Departamento del Meta, identificado con matrícula inmobiliaria número 230-222368, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), CVY-01-208J.

Cordial saludo:

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de **OCHOCIENTOS DIECISIETE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (817,33 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado

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



CVOE-02-20200915005596
**OFERTA DE COMPRA
CVY-01-208J**
CVOE-02-20200713003885

entre la abscisa inicial Km 15+099,24 (D) y la abscisa final Km 15+140,99 (D) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-01-208J de fecha 23 de diciembre de 2019, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote La Primavera ubicado en la Vereda Balcones, Municipio de Restrepo, Departamento del Meta, se dirige a la señora **MARIA DOLORES ORTIZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 37.242.521, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 230-222368, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **SESENTA Y SIETE MILONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$67.415.800)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-01-208J de fecha 03 de abril 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 No. 4G2IVIYO215-5232-20 de fecha 02 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:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	817,33	\$ 75.000	\$ 61.299.750
TOTAL TERRENO				\$ 61.299.750
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Ce1: Cerca	m	80,65	\$ 12.000	\$ 967.800
Va: Valla	Un	1	\$ 4.394.000	\$ 4.394.000
Ce2: Cerca	m	39,75	\$ 15.000	\$ 596.250
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 5.958.050
CULTIVOS Y ESPECIES				
Payande	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Leucaena	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 158.000
TOTAL AVALUO				\$ 67.415.800

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

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



CVOE-02-20200915005596

OFERTA DE COMPRA
CVY-01-208J

CVOE-02-20200713003885

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-01-208J de fecha 03 de abril 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 No. 4G2IVIYO215-5232-20 de fecha 02 de julio de 2020, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 898, reglamentó la Ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

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

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial fondeada por Covioriente S.A.S, identificado con el NIT. 900.862.215-1, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión N° 010 de fecha 23 de julio de 2015.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial no existen gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 230-222368 del Círculo de Villavicencio.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, usted cuenta con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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



CVOE-02-20200915005596

OFERTA DE COMPRA
CVY-01-208J

CVOE-02-20200713003885

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.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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



CVOE-02-20200915005596**OFERTA DE COMPRA
CVY-01-208J****CVOE-02-20200713003885**

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **PROINVIENTE S.A.S.**, quien es la delegada de **COVIENTE S.A.S** para la gestión predial, ubicada en la Vereda Vanguardia sector la Rosita Lote 3A de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociopredial **Erika Ruiz** en el celular número 3167437517, o al correo electrónico erika.ruiz@coviente.co

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



Firmado por : OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA

Gerente General

Fecha : 2020-07-14 01:39:09

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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



CVOE-02-20200915005596

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

Que mediante Oficio de Citación de la Oferta de Compra No. CVOE-02-20200713003886 del 14 de julio de 2020, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVORIENTE S.A.S.**, convocó a la señora MARIA DOLORES ORTIZ, a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra No. CVOE-02-20200713003885 de fecha 14 de julio de 2020.

Que el aludido Oficio de Citación con Número CVOE-02-20200713003886 fue remitido el 16 de julio de 2020, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo, Guías/facturas de Venta N° 700038106779. Posteriormente, el Oficio de Citación fue recibido el día 17 de julio de 2020 por el señor Sixto A Cortes, certificado por la empresa de mensajería el 22 de julio de 2020, siendo este radicado en las oficinas del CONSORCIO VIAL 4G LLANOS el día 24 de julio de 2020.

Que, pese haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde el recibo de la citación de la Oferta de Compra, no fue posible surtir la notificación personal de la señora MARIA DOLORES ORTIZ.

En virtud de lo anterior, Covioriente S.A.S, procedió a efectuar la Notificación por Aviso mediante el Oficio No. CVOE-02-20200727004278, el cual fue remitido el 29 de julio de 2020, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo con la Guías/facturas de venta N° 700038861230. Que el día 03 de agosto la empresa de mensajería certificó la devolución del envío por la causal de NO RESIDE/INMUEBLE DESHABITADO, la cual fue radicada en las Oficinas de Covioriente el día 15 de septiembre de 2020.

Que, por tratarse de un inmueble deshabitado de conformidad con la imagen que se adjunta a continuación y considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinatario, se hace necesario surtir la publicación de la oferta de compra contenida en el oficio No. CVOE-02-20200713003885 de fecha 14 de julio de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).



CVOE-02-20200915005596

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

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

EL 17-09-2020 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 23-09-2020 A LAS 5.30 P.M.



Firmado por: OSCAR JAVIER HERNANDEZ GAONA
Gerente General
Fecha: 2020-09-16 09:37:50

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**PREDIO CVY-01-208J**

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO
DIRECCIÓN:	LA PRIMAVERA
BARRIO:	BALCONES
MUNICIPIO:	RESTREPO
DEPARTAMENTO:	META
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., 3 DE ABRIL 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	13
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	13
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	14
10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.	14
11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	16
12. CONSIDERACIONES GENERALES	17
13. RESULTADO DE AVALÚO.....	18
14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	21

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:

Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO:

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 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO:

META.

1.6. MUNICIPIO:

RESTREPO.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

BALCONES.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

LA PRIMAVERA.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

Abscisa inicial 15+099,24 Km D y abscisa final 15+140,99 Km D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Lote.

1.11. USO POR NORMA:

Corredor vial suburbano tipo 4 – SST4, suelos de expansión urbana y de protección ambiental según Plan Básico de Ordenamiento Territorial, mediante Acuerdo 027 de 2018.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula catastral área rural	50606000100030377000 M.E.
------------------------------------	---------------------------

Fuente: Ficha predial CVY-01-208J.

Número predial rural	50-606-00-01-00-00-0003-0377-0-00-00-0000
Área de terreno	88 Ha 305.00 m2
Área de construcción	0.0 m2
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 1,054,493,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:

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

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:

3 de abril de 2020.

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

- Certificado de tradición de fecha 23/01/2020.
- Certificado Catastral Nacional IGAC 02/04/2020.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación con fecha de expedición 29/08/2019.
- Estudio de títulos de fecha 23/01/2020.
- Ficha Predial del predio CVY-01-208J de fecha 23/12/2019.
- Plano predial de fecha 23/12/2019.

2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de RESTREPO-Meta.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA**3.1. PROPIETARIOS:**

MARÍA DOLORES ORTIZ.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Sentencia SN del 04 de Diciembre de 2018 del Juzgado Promiscuo municipal de Restrepo, inscrita en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 230-222368 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Villavicencio. Modo de adquisición: Declaración Judicial de Pertenencia.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

230-222368. Oficina de Resgistros de Villavicencio.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Sobre el predio objeto de estudio no recaen gravámenes, medidas cautelares o limitaciones.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio objeto de estudio se ubica en la zona suroccidental del casco urbano del municipio de Restrepo, sector delimitado de la siguiente manera:

Norte: Con el Casco urbano de Restrepo y las veredas Salinas y Caney Alto.
Oriente: Con las veredas Los Medios y Caney Bajo de Restrepo.
Sur: Con el Casco urbano de Restrepo.
Occidente: Con el Casco urbano de Restrepo y la vereda Miralindo.



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el predio objeto del presente estudio se caracteriza por ser una zona de desarrollo residencial de vivienda unifamiliar. Así mismo, la zona tiene colindancia con el área rural del municipio donde se desarrollan viviendas campesinas dedicadas a los cultivos de pancoger y ganadería.¹

4.3. TOPOGRAFÍA:

La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana, con pendientes que fluctúan entre el 0-7%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

ALTURA: 484 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 24,7 °C en promedio.

PRECIPITACIÓN: 4635 mm al año.

PISO TÉRMICO: Templado.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: lluvias prolongadas.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Abril – Noviembre.

NÚMERO DE COSECHAS ANUALES: Dos.

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

Fuente: <https://es.climate-data.org/location/49879/>

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica Vlhs-1, y las siguientes características.

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
VVCaxy	Cálido Húmedo	Aluvial heterométrico con matriz gruesa	Typic Tropofluvents, Tropic Fluvaquents	Relieve plano a ligeramente ondulado con abundante pedregosidad e inundaciones ocasionales.	Superficiales; franco gruesos, muy fuertemente ácidos.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

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

¹ Ibíd.

4.7. SERVICIOS COMUNALES:

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financiera, se encuentran en la cabecera urbana de los municipios de Restrepo y Villavicencio, que se encuentra aproximadamente a 12,94 kilómetros.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La principal vía es la denominada Marginal de la Selva, pasa por los municipios de Restrepo, Cumaral, Paratebueno, Barranca de Upía y conduce hacia el departamento del Casanare, 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Restrepo Meta, aprobado mediante Acuerdo 027 de 2018 y de conformidad con el certificado de uso del suelo con fecha de elaboración 29/08/2019, firmado por Carlos Alberto García Soto, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el área Rural, presentando los siguientes por menores:

**SUELO SUBURBANO TIPO 4 —SST4 — CORREDOR VIAL
SUBURBANO CVS - Artículo 91**

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

USO PRINCIPAL: Comercial, turístico, mejoramiento paisajista.

USO COMPLEMENTARIO: Residencial unifamiliar en edificaciones aisladas, con posibilidad de multifamiliar en altura, a través de conjuntos y condominios en propiedad horizontal, dejando una distancia mínima de 80 m desde la franja de retiro de la vía principal.

USO COMPATIBLE: Industria de bajo impacto, comercio en parques o agrupaciones comerciales delimitados en este PBOT bajo la modalidad de propiedad horizontal, y servicios de cobertura local y actividades relacionadas con el turismo, diversión y esparcimiento. Industria de bajo impacto.

USO CONDICIONADO: Servicios personales de cobertura local y sectorial. Servicios de hospedaje. Los servicios de hospedaje en hoteles y de Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje (EAH), cuyo uso sea permitido en la clasificación del territorio deberán cumplir con lo estipulado en este acuerdo.

USO PROHIBIDO: Industria de mediano y alto impacto, explotaciones avícolas o porcícolas, servicios personales de cobertura regional y servicios de alto impacto, que se definen como las actividades relacionadas con el trabajo sexual.

MODALIDAD DE DESARROLLO EN VIVIENDA: Aislada y agrupada en modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en propiedad horizontal.

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN: 2 hectáreas para vivienda y 5.000 m² para otros usos permitidos tales como parques comerciales delimitados en este PBOT y desarrollados bajo el esquema de propiedad horizontal.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 30% toda actividad permitida y hasta 50% en los parques o agrupaciones comerciales bajo la modalidad de propiedad horizontal, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007 en su artículo 14.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN: Manejo de texturas y colores acorde al paisaje rural, en edificaciones individuales y aisladas en sus cuatro costados, siempre respondiendo al entorno. Permitiendo en todos los casos transparentar la visual sobre el telón de fondo que conforma el paisaje de fondo. Lo anterior, con el propósito de mimetizar las edificaciones con la naturaleza y causar el menor impacto en el ambiente.

SUELO EXPANSIÓN URBANA – Artículo 19

Área delimitada del territorio que como su nombre lo dice está destinada para la Expansión del área urbana a diferencia del área urbana no cuentan con infraestructura vial ni con redes de servicio públicos domiciliarios, pero que por su cercanía y colindancia con el perímetro o área urbana tienen factibilidad para acceder a dichos servicios públicos. Dicha incorporación se hará durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial a través del correspondiente instrumento de gestión.

Mientras esta clase de suelo no sea incorporada al suelo urbano a esta clase de suelo podrá desarrollar usos propios del suelo rural suburbano.

Parágrafo: *Este tipo de uso está destinado a proyectos de Vivienda estrato 3 y superior.*

SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL – ARTICULO 23

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

De acuerdo a la ubicación del predio que limita con el *Río Upín*, se considera como **ÁREA DE ESPECIAL IMPORTANCIA ESTRATÉGICA Y AMBIENTAL (Artículo 25) ...2. Rondas Hidráulicas de los cuerpos de agua:**

Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente. Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto en la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia" una vez sea publicada por el Gobierno Nacional. Lo anterior aplica para la totalidad del territorio municipal y se considerará como parte integral del soporte ambiental urbano y rural...

Por lo tanto, en el *Artículo 27* se establece el **RÉGIMEN DE USOS PARA LAS AEIA**

Si bien las Área Especiales de Importancia Ambiental (AEIA) son considerados suelos de protección, el régimen de usos para aquellas que no cuentan con su respectivo Plan de Manejo, será el siguiente:

- **USO PRINCIPAL:** Actividades de reforestación, investigación, recreación pasiva, usos sostenibles de los recursos naturales renovables y los demás que vayan en concordancia con los objetivos de conservación de las AEIA.
- **USO PROHIBIDO:** Desarrollos urbanísticos.

SUELOS DE PROTECCIÓN POR PLANES DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE CUENCAS – Artículo 28.

CONSERVACIÓN (ZAA-C-CON)

Definidas como las zonas que se orientan al manejo de tierras en las cuales se debe prolongar los valores ambientales que son el soporte de la productividad primaria del ecosistema en procura de favorecer la prestación de servicios ambientales, armonizando los usos orientados a la conservación.

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

Fuente: Certificado de uso del suelo.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado en la vereda Balcones, en la zona sur del perímetro urbano del Municipio de Restrepo – Meta, con una distancia desde la cabecera municipal hasta el acceso al predio de aproximadamente 0,85Km.



Fuente: Google Earth, Consulta: 3 de abril de 2020.

6.2. ÁREA DEL TERRENO:

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	3.707,95 m ²
ÁREA REQUERIDA:	817,33 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2.890,62 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	817,33 m ²

Fuente: Ficha predial CVY-01-208J.

6.3. LINDEROS:

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	41,74 m	PUNTO 1 A 2, CON VÍA NACIONAL VILLAVICENCIO-YOPAL.
SUR	41,81 m	PUNTO 3 A 5, CON ÁREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO.
ORIENTE	19,40 m	PUNTOS 2 A 3, CON PREDIO IDENTIFICADO CON FMI 230-5235 Y CC 50606000100030377000, DENOMINADO SAN JORGE.
OCCIDENTE	19,51 m	PUNTO 5 A 1, CON PREDIO IDENTIFICADO CON FMI 230-5235 Y CC 506060001000303770000, DENOMINADO SAN JORGE.

Fuente: Ficha predial CVY-01-208J.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

El predio objeto de avalúo colinda con el área de sesión vial, que tiene acceso directo a la variante que entra al municipio de Restrepo (antigua vía Villavicencio - Cumaral) y que conecta la vía Marginal de la selva con la carrera 5, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

6.5. UNIDADES FISIOTRÁFICAS:

La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 817,33 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Af, con pendiente entre 0-7%, el uso actual corresponde a lote, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor vial suburbano tipo 4 – SST4, suelos de expansión urbana y de protección ambiental.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha predial CVY-01-208J.

6.7. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Ce1: Cerca perimetral en postes mixtos de madera y cemento, con cuatro (4) hilos de alambre de púa.	No Aplica	80.65 M	3	Regular	20
Va: Valla publicitaria pequeña soportada en dos perfiles metalicos de 3 metros junto con marco metalico de 2,55 m x 0,60m y vinilo puiblicitario.	No aplica	1.00 UN	5	Regular	50
Ce2: Cerca divisoria interna en postes de cemento, con dos (2) hilos de alambre de púa.	No aplica	39.75 M	3	Regular	20

Fuente: Ficha predial CVY-01-208J.

6.8. CULTIVOS ESPECIES:

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes especies.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Payande	1	Und
Leucaena	1	Und

Fuente: Ficha predial CVY-01-208J.

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	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				ÁREA EN	M2	ÁREA EN M2			
1	Lote	vereda San Antonio - sector Villa Marina	\$ 850.000.000	10.000,00		80,0	frente sobre via, con dos oficinas 80 m² aprox.	Cristian	3208184956
2	Casa Lote	Con frente sobre la via Villavicencio, vereda Caney Bajo	\$ 320.000.000	1.565,00		250,0	acceso a todos los servicios, construccion de uso vivienda	Luis Mora	3107595248
3	Lote	En Cumaral, a 200 metros via principal	\$ 240.000.000	3.000,00		0,0	acceso a redes de servicios publicos,	Alberto	3115444540
4	Lote	Km 15.4 D sobre via Nal	\$ 3.000.000.000	40.000,00		0,0	Frente sobre via 150 m apro. Tiene 2 caños pequeños que lo cruzan.	Mario Jair Garzón	311 481 0647 322 942 5471

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

Nota2: Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 21 de febrero de 2020.

8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Villavicencio Yopal. En el reconocimiento del sector se encontraron cuatro (4) ofertas de predios con áreas de terreno entre 40.000 m2 y 1.565 m2 que al ubicarlas cartográficamente presentan uso y norma comparables con el predio objeto de avalúo.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIAC ION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 850.000.000	11,76%	\$ 750.000.000	10.000,00	\$ 63.800,00	80,0	\$ 1.400.000	\$ 112.000.000
2	\$ 320.000.000	9,38%	\$ 290.000.000	1.565,00	\$ 73.482,43	250,0	\$ 700.000	\$ 175.000.000
3	\$ 240.000.000	8,33%	\$ 220.000.000	3.000,00	\$ 73.333,33	0,0	\$ 0	\$ 0
4	\$ 3.000.000.000	5,00%	\$ 2.850.000.000	40.000,00	\$ 71.250,00	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.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIAC ION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 850.000.000	11,76%	\$ 750.000.000	10.000,00	\$ 63.800,00	80,0	\$ 1.400.000	\$ 112.000.000
2	\$ 320.000.000	9,38%	\$ 290.000.000	1.565,00	\$ 73.482,43	250,0	\$ 700.000	\$ 175.000.000
3	\$ 240.000.000	8,33%	\$ 220.000.000	3.000,00	\$ 73.333,33	0,0	\$ 0	\$ 0
4	\$ 3.000.000.000	5,00%	\$ 2.850.000.000	40.000,00	\$ 71.250,00	0,0	\$ 0	\$ 0
			PROMEDIO		\$ 70.466			
			DESVIACION		4.560			
			COEFICIENTE DE VARIACION		0,065			
			LIMITE INFERIOR		\$ 65.907			
			LIMITE SUPERIOR		\$ 75.026			
			PROMEDIO AJUSTADO		\$ 70.000			
			PROPUESTO		\$ 75.000			

Valor propuesto: \$75.000

Determinación del valor de terreno:

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

Los valores pedidos por metro cuadrado de terreno están entre \$63.800 a \$73.482 la diferencia de valor pedido por m2 es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor del terreno más probable para el predio objeto de estudio, se toma como referencia su ubicación, normatividad y el área, tomando como referencia el valor de terreno cercano al promedio ajustado (\$75.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio sin frente a la vía.

11. CÁLCULOS VALOR ANEXOS:

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce1: Cerca	3	20	15.00%	3	25.16%	\$ 15,937.69	\$4,011	\$11,927.04	\$ 12,000
Va: Valla	5	50	10.00%	3.5	36.87%	\$ 6,960,000.00	\$2,566,152	\$4,393,848.00	\$ 4,394,000
Ce2: Cerca	3	20	15.00%	3	25.16%	\$ 19,797.04	\$4,982	\$14,815.19	\$ 15,000

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Payande	1	UND	\$ 79.000
Leucaena	1	UND	\$ 79.000

12.1. 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., Katherine 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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que, por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por el 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 el decreto 1420 de 1998, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas 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.
- Conforme a la solicitud del Consorcio se utiliza el certificado Catastral Nacional expedido por el IGAC con vigencia 2018 debido a que el instituto no ha realizado la entrega del certificado renovado, aunque este ya se ha solicitado con anterioridad; por lo tanto, se aclara que esta información deberá ser actualizada cuando se entregue el mismo.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	817,33	\$ 75.000	\$ 61.299.750
TOTAL TERRENO				\$ 61.299.750
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Ce1: Cerca	m	80,65	\$ 12.000	\$ 967.800
Va: Valla	Un	1	\$ 4.394.000	\$ 4.394.000
Ce2: Cerca	m	39,75	\$ 15.000	\$ 596.250
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 5.958.050
CULTIVOS Y ESPECIES				
Payande	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Leucaena	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 158.000
TOTAL AVALUO				\$ 67.415.800

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$67.415.800).

Bogotá, D.C., 3 de abril de 2020.

Cordialmente,

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



**JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79698504**



**MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 79710046**

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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. CVY-01-208J

Hoy, ABRIL 3 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, MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS, El Director ejecutivo del Proyecto por parte de LONPRAVIAL, JULIO CESAR DIAZ 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-01-208J, 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-01-208J. 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 RESTREPO y lo investigado en el Plan Básico 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	LA PRIMAVERA
----------------------	--------------

CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 67.415.800

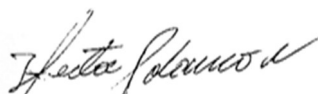
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS PESOS M.CTE



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 79710046



JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79.698.504



HECTOR ANGEL POLANCO NARVAEZ
Representante Legal (S)

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO FOTOGRAFICO CVY-01-208J



Vista parcial vía hacia Villavicencio



Vista parcial vía hacia Cumaral



Vista parcial fachada del predio



Vista parcial fachada del predio



Ce1: Cerca



Ce1: Cerca - detalle

ANEXO FOTOGRAFICO CVY-01-208J

Va: Valla

Ce2: Cerca

Ce2: Cerca - detalle

Vista general especies vegetales

Vista general especies vegetales

Vista general especies vegetales

ESTUDIO DE MERCADO

Restrepo - Cumaral, loteos para usos residenciales

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%, NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	Lote	vereda San Antonio - sector Villa Marina	\$ 850.000.000	11,76%	\$ 750.000.000	10.000,00	\$ 63.800,00	80,0	\$ 1.400.000	\$ 112.000.000	frente sobre via, con dos oficinas 80 m² aprox.	Cristian	3208184956
2	Casa Lote	Con frente sobre la via Villavicencio, vereda Caney Bajo	\$ 320.000.000	9,38%	\$ 290.000.000	1.565,00	\$ 73.482,43	250,0	\$ 700.000	\$ 175.000.000	acceso a todos los servicios, construccion de uso vivienda	Luis Mora	3107595248
3	Lote	En Cumaral, a 200 metros via principal	\$ 240.000.000	8,33%	\$ 220.000.000	3.000,00	\$ 73.333,33	0,0	\$ 0	\$ 0	acceso a redes de servicios publicos,	Alberto	3115444540
4	Lote	Km 15.4 D sobre via Nal	\$ 3.000.000.000	5,00%	\$ 2.850.000.000	40.000,00	\$ 71.250,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Frente sobre via 150 m apro. Tiene 2 caños pequeños que lo cruzan.	Mario Jair Garzón	311 481 0647 322 942 5471
PROMEDIO							\$ 70.466						
DESVIACION							4.560						
COEFICIENTE DE VARIACION							0,065						
LÍMITE INFERIOR							\$ 65.907						
LÍMITE SUPERIOR							\$ 75.026						
PROMEDIO AJUSTADO							\$ 70.000						
PROPUESTO							\$ 75.000						

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce1: Cerca	3	20	15.00%	3	25.16%	\$ 15,937.69	\$4,011	\$11,927.04	\$ 12,000
Va: Valla	5	50	10.00%	3.5	36.87%	\$ 6,960,000.00	\$2,566,152	\$4,393,848.00	\$ 4,394,000
Ce2: Cerca	3	20	15.00%	3	25.16%	\$ 19,797.04	\$4,982	\$14,815.19	\$ 15,000

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
Ce: CERCA 1	SE ASUME 50% POSTES DE CONCRETO	M	80.65		\$ 15,938	
		HILOS	4			
Ce1: Cerca perimetral en postes mixtos de madera y cemento, con cuatro (4) hilos de alambre de púa.	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 148)	HR	28	\$ 18,290.00	\$ 516,280.98	193-49
	RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACION	M3	1.6	\$ 12,071.00	\$ 19,470.52	193-149
	ROLLO DE ALAMBRE DE PÚAS X 350M - CAL. 14	RL	0.92	\$ 159,755.00	\$ 147,248.47	193-83
	LIMATON D= 10 A 12 CM (5M) SALEN 2 UND	UN	7.00	\$ 26,736.00	\$ 187,152.00	193-110
DISTANCIA POSTES	POSTES PARA CERCA 11X11 CM X 2,3M EN CONCRETO	UN	13.00	\$ 30,987.00	\$ 402,831.00	193-120
3	HERRAMIENTA MENOR	%	5	\$ 247,839.00	\$ 12,391.95	
Revista Construdata 193				TOTAL	\$ 1,285,375	

Va: VALLA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 6,000,000.00	86.21%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 6,000,000.00	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 960,000.00	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 6,960,000.00	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 6,000,000.00
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 6,960,000.00

Fuente: Construdata 193, AIM AÑO 2017- INDEXADO ENE -AÑO 2020

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
13	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 6,000,000.00
13.13	Valla publicitaria (Incluye transporte e instalacion)	1.00	un	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	

TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 6,000,000.00
TOTAL COSTO INDIRECTO					\$ 960,000.00
TOTAL COSTOS					\$ 6,960,000.00
VALOR	un	COSTO DIRECTO			\$ 6,000,000.00
VALOR	un	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 6,960,000.00
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 6,960,000.00

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



ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
Ce2: CERCA		M	39.75		\$ 19,797	
		HILOS	2			
Ce2: Cerca divisoria interna en postes de cemento, con dos (2) hilos de alambre de púa.	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 216)	HR	18	\$ 18,290.00	\$ 327,162.38	193-49
	RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACION	M3	0.8	\$ 12,071.00	\$ 9,596.45	193-149
	ROLLO DE ALAMBRE DE PÚAS X 350M - CAL. 14	RL	0.23	\$ 159,755.00	\$ 36,287.21	193-83
DISTANCIA POSTES	POSTES PARA CERCA 11X11 CM X 2,3M EN CONCRETO	UN	13.00	\$ 30,987.00	\$ 402,831.00	193-120
3	HERRAMIENTA MENOR	%	5	\$ 221,103.00	\$ 11,055.15	
Revista Construdata 193				TOTAL	\$ 786,932	

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

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

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

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

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



PIN de Validación: b74a0ab5



<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: b74a0ab5



<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: b74a0ab5



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

b74a0ab5

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 Abril 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: ad1e0a2d



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 Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: ad1e0a2d



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: ad1e0a2d



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

ad1e0a2d

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 Abril del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ad1e0a2d

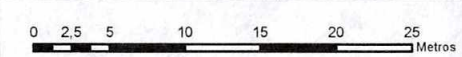


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

[illegible]



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1.056.951,66	962.191,47	41,74
2	1.056.980,57	962.221,57	19,40
3	1.056.996,65	962.210,71	23,97
4	1.056.980,62	962.192,88	17,84
5	1.056.967,79	962.180,49	19,51
1	1.056.951,66	962.191,47	
Área Requerida = 817,33 m²			



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL		REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ Ing. John Murcia DIBUJÓ Tec. Oscar Franco PROPIETARIO MARÍA DOLORES ORTIZ	REVISÓ Ing. Carlos Julio Castañeda	APROBÓ INTERVENTORIA	SISTEMA DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Transverso Mercator ORIGEN: Colombia Bogotá DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES Línea de compra y afectación predial generada en base al documento de NO objeción N° 462/VIY0215-1453-17 y diseños de vía versión del 17.08.03	Convenciones Borde Vía Existente Borde Vía Proyectado Eje Proyectado Chafán Línea de Compra Cerca Fuentes Hídricas Lindero Puntos Inflexión Área Requerida Área Remanente Construcciones Construcciones Anexas			
ANI Agencia Nacional de Infraestructura Concesionaria Vial del Oriente			CUADRO DE ÁREAS (m²)					UNIDAD FUNCIONAL UF1	MATRÍCULA INMOBILIARIA 230-222368	CÓDIGO CATASTRAL 50606000100030377000 M.E.	PLANO PREDIAL No. 1 de 1 CVY-01-208J
ÁREA TOTAL PREDIO (m²) 3.707,95		ÁREA REQUERIDA (m²) 817,33	ÁREA CONSTRUIDA (m²) 0,00	ÁREA SOBRANTE (m²) 2.890,62	ÁREA REMANENTE (m²) 0,00	ESCALA 1:500	FECHA 23/12/2019				

 NIT. 800098199-1	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01 Versión. 03 Fecha de Aprobación: 25-04-2019	
--	----------------------	---	--

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE RESTREPO META

CERTIFICA:

Que el predio identificado con la cédula catastral **No. 0001-0003-0377-000** denominado **SAN JORGE**, ubicado en el área Rural del Municipio de Restrepo-Meta, de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo N° 027 de 2018) que establece el ordenamiento al uso de *Suelo Rural*, lo clasifica y categoriza de la siguiente manera:

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

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

- **USO PRINCIPAL:** Comercial, turístico, mejoramiento paisajista.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Residencial unifamiliar en edificaciones aisladas, con posibilidad de multifamiliar en altura, a través de conjuntos y condominios en propiedad horizontal, dejando una distancia mínima de 80 m desde la franja de retiro de la vía principal.
- **USO COMPATIBLE:** Industria de bajo impacto, comercio en parques o agrupaciones comerciales delimitados en este PBOT bajo la modalidad de propiedad horizontal, y servicios de cobertura local y actividades relacionadas con el turismo, diversión y esparcimiento. Industria de bajo impacto.
- **USO CONDICIONADO:** Servicios personales de cobertura local y sectorial. Servicios de hospedaje. Los servicios de hospedaje en hoteles y de Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje (EAH), cuyo uso sea permitido en la clasificación del territorio deberán cumplir con lo estipulado en este acuerdo.
- **USO PROHIBIDO:** Industria de mediano y alto impacto, explotaciones avícolas o porcícolas, servicios personales de cobertura regional y servicios de alto impacto, que se definen como las actividades relacionadas con el trabajo sexual.
- **MODALIDAD DE DESARROLLO EN VIVIENDA:** Aislada y agrupada en modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en propiedad horizontal.
- **UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN:** 2 hectáreas para vivienda y 5.000 m² para otros usos permitidos tales como parques comerciales delimitados en este PBOT y desarrollados bajo el esquema de propiedad horizontal.

Experiencia Compromiso y Resultados

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

 NIT. 800098199-1	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01	
		Versión. 03	
		Fecha de Aprobación: 25-04-2019	

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** 30% toda actividad permitida y hasta 50% en los parques o agrupaciones comerciales bajo la modalidad de propiedad horizontal, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007 en su artículo 14.
- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** Manejo de texturas y colores acorde al paisaje rural, en edificaciones individuales y asiladas en sus cuatro costados, siempre respondiendo al entorno. Permitiendo en todos los casos transparentar la visual sobre el telón de fondo que conforma el paisaje de fondo. Lo anterior, con el propósito de mimetizar las edificaciones con la naturaleza y causar el menor impacto en el ambiente.

B. SUELO SUBURBANO TIPO 2 –SST2 – Artículo 29

- **USO PRINCIPAL:** forestal protector–productor (producción agropecuaria y forestal)
- **USO COMPLEMENTARIO:** Residencial con tipología de vivienda agrupada en conjuntos en propiedad horizontal, infraestructura tipo cabaña, mejoramiento paisajístico.
- **USO COMPATIBLE:** Comercio de cobertura local, servicios dotacionales y actividades relacionadas con el hospedaje, el turismo, diversión y esparcimiento. Los servicios de hospedaje en hoteles y de Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje (EAH), cuyo uso sea permitido en la clasificación del territorio deberán cumplir con lo estipulado en este acuerdo.
- **USO CONDICIONADO:** Servicios personales de cobertura local y sectorial, tales como: minimercados, salones de belleza, droguerías y gimnasios entre otros que brinden los servicios requeridos por la población local o del sector.
- **USO PROHIBIDO:** Industria, explotaciones avícolas o porcícolas o especies menores, servicios de alto impacto, que se definen como actividades relacionadas con el trabajo sexual y moteles.
- **MODALIDAD DE DESARROLLO EN VIVIENDA:** Aislada y agrupada en modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en propiedad horizontal.

Tipo de suburbano	Índice de ocupación	Índice de construcción
2	0,30	0,4

- **UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN:** 5 hectáreas.
- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** Manejo de texturas y colores acorde al paisaje rural, en edificaciones individuales y asiladas en sus cuatro costados, siempre respondiendo al entorno. Permitiendo en todos los casos transparentar la visual sobre el telón de fondo que conforma el paisaje de fondo. Lo anterior, con el propósito de mimetizar las edificaciones con la naturaleza y causar el menor impacto en el ambiente.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Máximo el 30% del área del predio, el 70% restante se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, conforme a lo dispuesto por el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93. La determinación de las especies de vegetación nativa a establecer, conservar y/o recuperar será realizada por la Autoridad Ambiental competente.

Experiencia Compromiso y Resultados

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

 NIT. 800098199-1	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01 Versión. 03 Fecha de Aprobación: 25-04-2019	
---	----------------------	---	---

- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** 0,4 para todo uso calculado sobre el área bruta del predio.

C. SUELO SUBURBANO TIPO 3 –SST3 – Artículo 90

- **USO PRINCIPAL:** Forestal, turismo, mejoramiento paisajista, agropecuario.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Residencial con tipología de vivienda aislada en loteos por conjuntos. Establecimiento de Granjas agro turísticas, infraestructura tipo cabaña, mejoramiento paisajístico. Granjas integrales auto sostenibles que cumplan con los condicionamientos de este acuerdo.
- **USO COMPATIBLE:** Industria de bajo impacto, comercio, servicios dotacionales y actividades relacionadas con el turismo, diversión y esparcimiento.
- **USO CONDICIONADO:** Explotaciones agropecuarias condicionadas de acuerdo a lo establecido en el presente acuerdo. Servicios personales de cobertura local y sectorial, tales como: minimercados, salones de belleza, droguerías y gimnasios entre otros que brinden los servicios requeridos por la población local o del sector.
- **USO PROHIBIDO:** Industria de mediano y alto impacto, explotaciones avícolas, porcícolas o de especies menores, servicios de alto impacto, que se definen como las actividades relacionadas con el trabajo sexual
- **MODALIDAD DE DESARROLLO EN VIVIENDA:** Aislada y agrupada en modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en propiedad horizontal.
- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** Manejo de texturas y colores acorde al paisaje rural, en edificaciones individuales y aisladas en sus cuatro costados, siempre respondiendo al entorno. Permitiendo en todos los casos transparentar la visual sobre el telón de fondo que conforma el paisaje de fondo. Lo anterior, con el propósito de mimetizar las edificaciones con la naturaleza y causar el menor impacto en el ambiente.

Tipo de suburbano	Índice de ocupación	Índice de construcción
3	0,30	0,3

- **UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN:** 5 hectáreas.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Máximo el 30% del área del proyecto, el 70% restante se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, conforme a lo dispuesto por el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93. La determinación de las especies de vegetación nativa a establecer, conservar y/o recuperar será realizada por la Autoridad Ambiental competente.
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** 0,3 para todos los usos.

D. SUELO EXPANSIÓN URBANA – Artículo 19

Área delimitada del territorio que como su nombre lo dice está destinada para la Expansión del área urbana a diferencia del área urbana no cuentan con infraestructura vial ni con redes de servicios públicos domiciliarios, pero que por su cercanía y colindancia con el perímetro o área urbana tienen factibilidad para acceder a dichos servicios públicos. Dicha

Experiencia Compromiso y Resultados

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

 NIT. 800098199-1	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01	 ALCALDÍA RESTREPO Experiencia Compromiso y Resultados
		Versión. 03	
		Fecha de Aprobación: 25-04-2019	

incorporación se hará durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial a través del correspondiente instrumento de gestión.

Mientras esta clase de suelo no sea incorporada al suelo urbano a esta clase de suelo podrá desarrollar usos propios del suelo rural suburbano.

Parágrafo: *Este tipo de uso está destinado a proyectos de Vivienda estrato 3 y superior.*

E. SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL – Artículo 23

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

De acuerdo a la ubicación del predio que limita con el *Rio Upín*, se considera como **ÁREA DE ESPECIAL IMPORTANCIA ESTRATÉGICA Y AMBIENTAL** (Artículo 25) ...2. Rondas Hidráulicas de los cuerpos de agua: Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente. Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto en la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia" una vez sea publicada por el Gobierno Nacional. Lo anterior aplica para la totalidad del territorio municipal y se considerará como parte integral del soporte ambiental urbano y rural...

Por lo tanto en el *Artículo 27* se establece el **RÉGIMEN DE USOS PARA LAS AEIA**

Si bien las Área Especiales de Importancia Ambiental (AEIA) son considerados suelos de protección, el régimen de usos para aquellas que no cuentan con su respectivo Plan de Manejo, será el siguiente:

- **USO PRINCIPAL:** Actividades de reforestación, investigación, recreación pasiva, usos sostenibles de los recursos naturales renovables y los demás que vayan en concordancia con los objetivos de conservación de las AEIA.
- **USO PROHIBIDO:** Desarrollos Urbanísticos

F. SUELOS DE PROTECCIÓN POR PLANES DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE CUENCAS- Artículo 28.

CONSERVACION (ZAA-C-CON)

Definidas como las zonas que se orientan al manejo de tierras en las cuales se debe prolongar los valores ambientales que son el soporte de la productividad primaria del

Experiencia Compromiso y Resultados

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

 NIT. 800098199-1	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01	 ALCALDÍA RESTREPO Experiencia Compromiso y Resultados
		Versión. 03	
		Fecha de Aprobación: 25-04-2019	

ecosistema en procura de favorecer la prestación de servicios ambientales, armonizando los usos orientados a la conservación.

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

Nota Principal: a) Para establecer las determinantes ambientales de la zonificación ambiental del predio deben consultarse con la entidad competente CORMACARENA.

b) Para establecer y certificar las áreas correspondientes a cada uno de los usos, se debe anexar plano topográfico geo-referenciado.

c) Para los gremios existentes productores de porcícolas y avícolas, de acuerdo al *Artículo 75 del Acuerdo N° 027 de 2018 Plan Básico de Ordenamiento Territorial*, donde se establece los *REGÍMENES DE TRANSICIÓN PARA LAS ACTIVIDADES EXISTENTES EN SUELO URBANO Y RURAL*, deberán trasladarse a las zonas establecidas para desarrollar estas actividades, en el tiempo concertado.

Las personas que se acogieron a los diferentes regímenes de transición y que se encuentran en el inventario y en las actas de concertación no podrán ceder el establecimiento a personas distintos a ellos para ejercer dichas actividades.

Para las personas naturales o jurídicas que en lo sucesivo deseen realizar actividades de producción porcícola y avícola, deberán ubicarse en las zonas determinadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, debido a que el régimen de transición que se menciona solo aplica para los gremios existentes

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

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

Experiencia Compromiso y Resultados

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

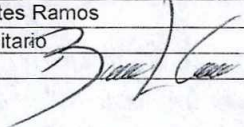
 NIT. 800098199-1	CERTIFICACIÓN	Código: FR-GIT-01	
		Versión. 03	
		Fecha de Aprobación: 25-04-2019	

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

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

Se expide en Restrepo Meta, a solicitud del interesado Señor (a) **LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE**, Representante Legal **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S**, a los Veintinueve (29) días del mes de Agosto de Dos Mil Diecinueve (2019).


CARLOS ALBERTO GARCÍA SOTO
Secretario de Planeación

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