

**CVOE-03-20210510003339**

Señora:

**IOVANNA PAOLA VARGAS BERNAL**Predio: MANZANA 1A LOTE 28 (Según FMI) LOTE No. 28 MANZANA 1A (Según Título) MZ 1A LO 28  
METROPOLI PLAZA II (Según Certificado Catastral)

Yopal –Casanare

**Referencia:** CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.**Asunto:** Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra  
CVY-07-442Q.

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 veintiuno (21) de abril de 2021, **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S.**, expidió el oficio de Oferta Formal de Compra **CVOE-03-20210419002797** “por medio del cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado **MANZANA 1A LOTE 28 (Según FMI) LOTE No. 28 MANZANA 1A (Según Título) MZ 1A LO 28 METROPOLI PLAZA II (Según Certificado Catastral)**, Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 8500100001001913480000 y matrícula inmobiliaria número 470-100918, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare) CVY-07-442Q”, cuyo contenido se adjunta:





CVOE-03-20210510003339

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-442Q

CVOE-03-20210419002797

Señora:

**IOVANNA PAOLA VARGAS BERNAL**

Predio: MANZANA 1A LOTE 28 (Según FPM) LOTE No. 28 MANZANA 1A (Según Título) MZ 1A LO 28

METROPOLI PLAZA II (Según Certificado Catastral)

Yopal – Casanare

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado MANZANA 1A LOTE 28 (Según FPM) LOTE No. 28 MANZANA 1A (Según Título) MZ 1A LO 28 METROPOLI PLAZA II (Según Certificado Catastral), Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con cédula catastral **8500100001001913480000** y matrícula inmobiliaria número **470-100918**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), **CVY-07-442Q**.

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 1487 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 del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de **CIENTO OCHENTA Y SIETE COMA SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (187,73m<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alindado entre la abscisa inicial Km 102+113,24 D y la abscisa final Km 102+133,43 D del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-442Q de fecha 12 de enero de 2021, cuya copia se anexa.





CVOE-03-20210510003339

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-442Q

CVOE-03-20210419002797

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 denominado **MANZANA 1A LOTE 28 (Según FMI) LOTE No. 28 MANZANA 1A (Según Título) MZ 1A LO 28 METROPOLI PLAZA II (Según Certificado Catastral), Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 8500100001001913480000 y matrícula inmobiliaria número 470-100918**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), se dirige a la señora **IOVANNA PAOLA VARGAS BERNAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.015.427.399**, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número **470-100918**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$124.121.751)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° **CVY-07-442Q** de fecha 15 de marzo de 2021, 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 **4G2IVIYO215-6986-21** de fecha 13 de abril de 2021, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la ley 1882 de 2018 el citado valor se discrimina de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	M2	187,73	\$ 660.000	\$ 123.901.800
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 123.901.800</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pasto Brachiaria	M2	187,73	\$ 330	\$ 61.951
Guasimo	Uh	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Patesamuro	Uh	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 219.951</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 124.121.751</b>

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

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° **CVY-07-442Q** de fecha 15 de marzo de 2021, 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 **4G2IVIYO215-6986-21** de fecha 13 de abril de 2021, 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.





CVOE-03-20210510003339

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-442Q

CVOE-03-20210419002797

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, 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 N° 898 y No. 1044 de 2014 del Ministerio de Transporte, 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 medidas cautelares gravámenes ni limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 470-100918 del Círculo de Yopal.

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 inscribir la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto,





CVOE-03-20210510003339

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-442Q

CVOE-03-20210419002797

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 párrafo 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 adquirente 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.

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 COVIORIENTE S.A.S para la gestión predial, ubicada en la dirección Diagonal 9 No. 7-70 de la ciudad de Yopal y deberá portar los Elementos de Bioseguridad Personal establecidos por el Gobierno





CVOE-03-20210510003339

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-442Q

CVOE-03-20210419002797

Nacional (tapabocas y guantes), o contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial, Jacky Daniela Albarracin Barbosa en el teléfono 3104154952, o al correo electrónico [predios@covioriente.co](mailto:predios@covioriente.co).

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

Cordialmente,



Firmado por : Paulo Franco Gamboa  
Representante Legal  
Fecha : 2021-04-21 06:54:38

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

Esborni J.D.A.S. - Abogada Predial  
Vs. Bc: M.A.C. - Abogada Gestor Contractual CVO  
CC Archivo

ANEXO





**CVOE-03-20210510003339**

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 **CVOE-03-20210419002799** del 21 de abril de 2021, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S.**, convocó a **IOVANNA PAOLA VARGAS BERNAL** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20210419002797** de fecha 21 de abril de 2021.

Que el aludido Oficio de Citación con Número **CVOE-03-20210419002799**, fue remitido el 22 de abril de 2021, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo, Guías/facturas de Venta N° **700053414543**. Que, el día 28 de abril del 2021 la empresa de mensajería certificó la devolución del documento, por la causal **"DIRECCION ERRADA / DIRECCION INCOMPLETA"**.



Que, conforme a la Imagen, se logra evidenciar que el inmueble es un lote de terreno que se encuentra deshabitado. Que, ante el desconocimiento de información adicional del destinatario, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS** mediante oficio **CVOE-03-20210430003140**, procede a realizar la Publicación de la Citación de la oferta de compra contenida en el oficio No. **CVOE-03-20210419002799** de fecha 21 de abril de 2021, en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.covioriente.com.co](http://www.covioriente.com.co) y en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial del Oriente – COVIORIENTE SAS, ubicada en la Diagonal 9 # 7-70 Yopal –





**CVOE-03-20210510003339**

Casanare, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), siendo fijada el día 03 de mayo de 2021 y desfijada el día 07 de mayo de 2021.

Considerando que a la fecha no se ha podido realizar la notificación de la Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20210419002797**, es decir, no se logró realizar la notificación personal dentro de los cinco 5 días del recibo de la citación ni después de la publicación de la misma, se procede a realizar la **NOTIFICACION POR AVISO**, dando aplicabilidad a lo descrito en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

En virtud de lo anterior, se procede a publicar oficio de Notificación por aviso de la Oferta de compra en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.covioriente.co](http://www.covioriente.co), así mismo, se fijará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial del Oriente – COVIORIENTE S.A.S. ubicada en la Diagonal 9 # 7-70 Yopal – Casanare.

La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE****YOPAL Y EN LA PÁGINA WEB****12 MAY 2021**

EL \_\_\_\_\_ A LAS 7:00 A.M.

**19 MAY 2021**

DESFIJADO EL \_\_\_\_\_ A LAS 5.30 P.M.

**Firmado por : Paulo Franco Gamboa  
Representante Legal****Fecha : 2021-05-10 05:39:27****Concesionaria Vial del Oriente S.A.S**

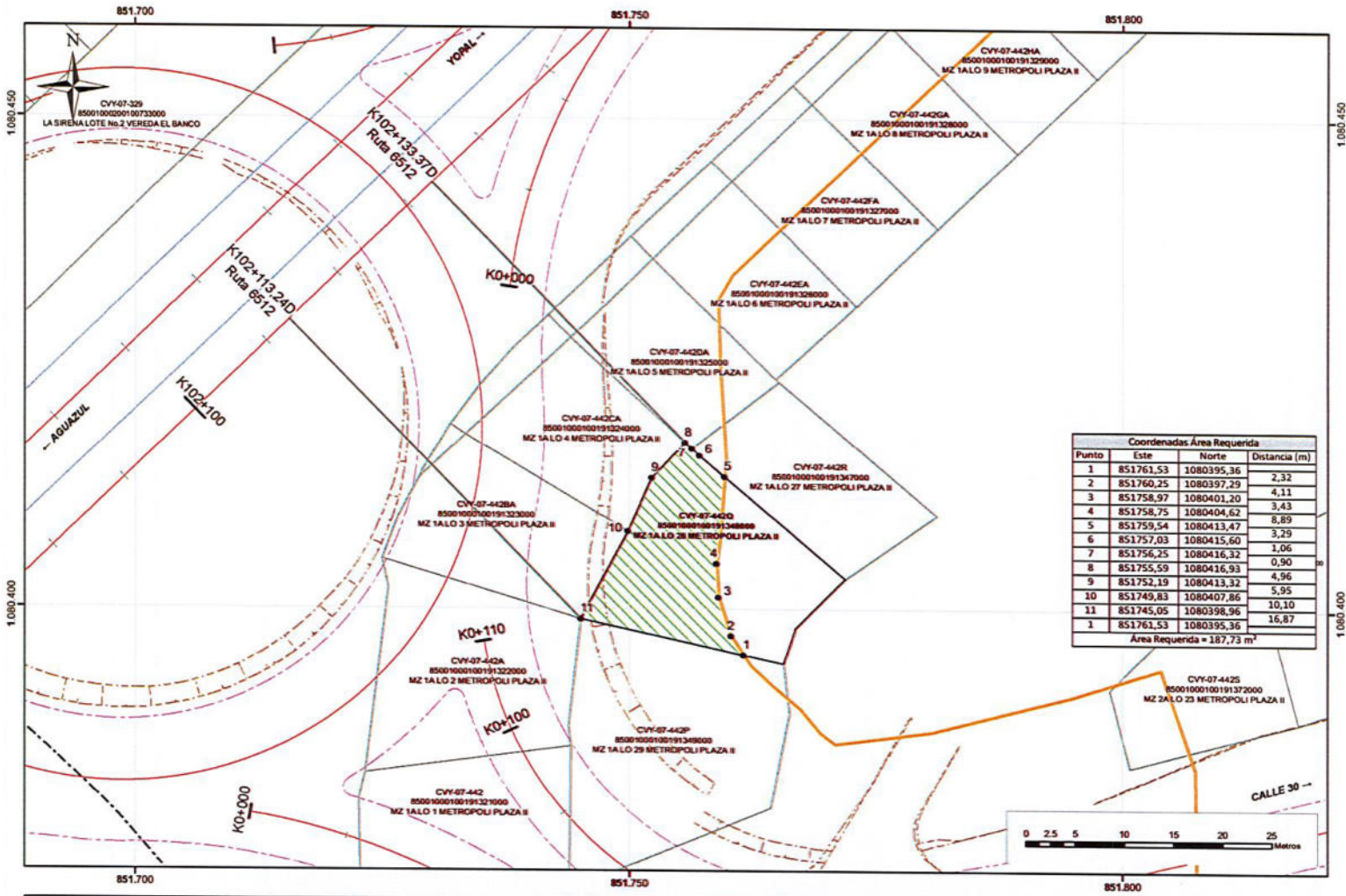
Elaboró: J.D.A.B.. Abogada Predial.  
Revisó: O.J.C.M. Supervisor Jurídico Predial  
Aprobó: A.K.C.A.- Directora Predial.  
Vo. Bo: M.A.C, Abogada Gestión Contractual CVO  
CC. Archivo











Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	851761,53	1080395,36	2,32
2	851760,25	1080397,29	4,11
3	851758,97	1080401,20	3,43
4	851758,75	1080404,62	8,89
5	851759,54	1080413,47	3,29
6	851757,03	1080415,60	1,06
7	851756,25	1080416,32	0,90
8	851755,59	1080416,93	4,96
9	851752,19	1080413,32	5,95
10	851749,83	1080407,86	10,10
11	851745,05	1080398,96	16,87
1	851761,53	1080395,36	

Área Requerida = 187,73 m<sup>2</sup>

<b>CONTRATO DE CONCESIÓN</b> <b>BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010</b> CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL		REV No. 01 30-01-2014	LEVANTO Ing. Nelsor Sánchez DISEÑO: Ing. Roberto Rodríguez PROYECTO: Ing. Lulu Gabriel Salcedo	APROBADO ADMINISTRATIVO Ing. Lulu Gabriel Salcedo	UBICACIÓN REFERENCIAL PRESENCIA: Topografía Municipal DISEÑO: Geomática DIFUSIÓN: SIGMA	OBSERVACIONES: El área requerida podría presentar cambios, por modificaciones en el catastro de la zona.
<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura		<b>Concesionaria</b> Vial del Oriente		PLANIFICACIONAL UPT		METROLOGIA ADMINISTRATIVA: 470 - 102218
AREA TOTAL PROYECTO (m <sup>2</sup> ): 322,95		AREA REQUERIDA (m <sup>2</sup> ): 187,73		AREA CONSTRUIBLE (m <sup>2</sup> ): 0,08		COORDENADAS UTM: 85001000100191327000 PLANO PROYECTO: 1 de 1 - CVY-07-442Q
AREA RESERVANTE (m <sup>2</sup> ): 105,22		AREA RESERVANTE (m <sup>2</sup> ): 0,08		ESCALA: 1:500		FECHA: 2015/02/21

Convenciones	
	Borde Vía Existente
	Borde Vía Proyecto
	Eje Proyecto
	Challán
	Línea de Compra
	Cerca
	Fuentes Hídricas
	Linderos
	Línea Dec. 2770/03
	Puntos Inflección
	Área Requerida
	Área Reservante
	Construcciones
	Construcciones Anexas



# CONCEPTO USO DE SUELO



1001.171.7.

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Art. 87 Ley 1801 de 2016 y Num. 3 Art. 2.2.6.1.3.1 Decreto 1077 de 2015

El presente concepto es de carácter informativo de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutados (Art. 2.2.6.1.3.1 Decreto 1077 de 2015).

Nombre del solicitante: **LUIS ALBERTO GRANADA  
CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE**

Ubicación: **BARRIO METROPOLI – AREA URBANA YOPAL CASANARE**

Referencia Catastral:

CVY-07-442A	85001000100191322000	470-100892
CVY-07-442	85001000100191321000	470-100891
CVY-07-442P	85001000100191349000	470-100919
CVY-07-442Q	85001000100191348000	470-100918
CVY-07-442R	85001000100191347000	470-100917

Actividad: **NO DEFINIDA**

Concepto: **USO GENERAL DEL PREDIO**

Fecha de Expedición: **12 DE MARZO DE 2021**

Radicado No.: **2020124903**

### Norma de Uso del Suelo:

Los usos del suelo urbano establecen las diferentes actividades que se pueden desarrollar en los predios, ya sean públicos o privados.

Los criterios para la definición de usos del suelo en el municipio de Yopal para las actividades y procesos económicos, atienden a los cambios de la base económica local y los procesos de transformación y deterioro de los sitios, la reglamentación sobre usos del suelo y la localización de actividades se orienta a controlar conflictos funcionales para consolidar usos que fortalezcan las actividades productivas (art 59).

Como lo indica el Artículo No. 59 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal, la ubicación y reglamentación vigente de cada uno de los usos y su dinámica con el entorno urbano pueden ser:

- **Uso Principal:** Es aquel uso que define un área de actividad, el cual puede ser complementado con otros usos.
- **Uso Compatible:** Son aquellos usos necesarios para el normal funcionamiento de los usos principales, o que pueden compartir el espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.
- **Uso Restringido:** Son aquellos usos incompatibles con el uso principal.  
**Parágrafo No. 1:** En algunos casos, los usos restringidos podrán localizarse, únicamente bajo las condiciones específicas que establezcan. Si dichas condiciones excepcionales no están plenamente explícitas, se entenderá el uso como prohibido.
- **Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, lo cual entraña un grave riesgo para la seguridad de la población.

### CONFORME A LO ANTERIOR ESTE DESPACHO RESUELVE:

Atendiendo el oficio de la referencia, nos permitimos informar que los predios identificados en el presente documento, Según mapa de Usos Propuestos y Áreas de Actividad (U06) anexo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal – Acuerdo 024 de 2013, se encuentran ubicados **EN ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL SUBSECTOR 7** entendiéndose como áreas de actividad aquellas zonas que agrupan diferentes usos con base en uno predominante, en éste caso el Comercial, y cuyo subsector indica las posibles actividades a desarrollar en la zona conforme a la revisión documental

M15-F08 P  
Fecha: 03/02/2020  
Versión:3



TELEFONOS CELULAR: 322 726 1115 - 322 723 5881  
DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL –CASANARE Código Postal 850001  
[www.yopal-casanare.gov.co](http://www.yopal-casanare.gov.co) Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)

Página 1 de 5



9C-CER 346073



# CONCEPTO USO DE SUELO



donde son definidas sus actividades potenciales mediante usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos del Concepto dado, en conformidad con lo observado se proyecta una salida grafica ver (Ilustración No 1).

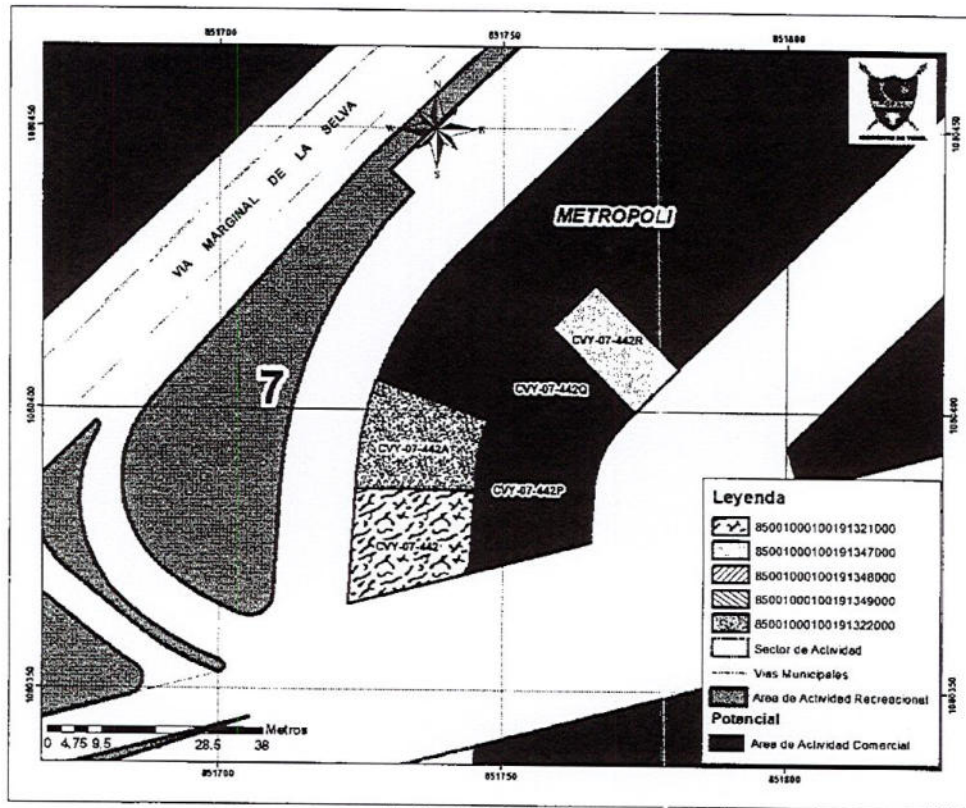


Ilustración 1. Delimitación de Predios

Art 105. Las actividades contempladas en el Subsector No. 7 son:

Usos Principales		Clasificación de Actividades	Coertura
EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS	DE LOGISTICA	BODEGAS: Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.	Regional
		OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado Estaciones de servicio completo	Urbana
		SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, talleres de mecánica, montañantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	Zonal
COMERCIO REGIONAL	COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Regional
		Venta de Automóviles.	Regional
COMERCIO URBANO.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 2.000 M2 HASTA 5.000 M2 DE AREAS DE VENTA. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías	Urbana
Usos Compatibles		Clasificación de Actividades	Coertura
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneo	Urbana
		Estacionamientos en superficie.	
	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 30 habitaciones con servicios básicos	Urbana
		Hostales y hosterías (sin servicios básicos).	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	Zonal
		SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS: Discotecas, tabernas y bares.



# CONCEPTO USO DE SUELO



		SALAS DE DIVERSION Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi.	
		SALAS DE DIVERSION Y JUEGO DE ESCALA ZONAL: Salas de Baile, Juegos de Salón, electrónicos, de habilidad y destreza, boieras, piscinas, gimnasios.	Zonal
		GALLERAS, CAMPOS DE TEJO.	Zonal
COMERCIO REGIONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MÁS DE 5.000 M2 DE AREA DE VENTAS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, saisamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala regional con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.	Regional
COMERCIO ZONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS 500 M2 HASTA 2000 M2 DE AREA DE VENTAS. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, saisamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. Establecimientos Para La Venta De Materiales Eléctricos, De Plomería, Carpintería, Herrería, Ferrería, Electrodomésticos, De Decoración. Mueblerías, Imprentas, Calzado, Boutiques, Joyerías, Relojerías, Regalos, Artesanías, Vidrieras, Alquiler De Mobiliario, Artículos Fotográficos, Químicos Y Minerales, Productos De Perfumería, Belleza Y De Arte, Equipos De Computo, Centros De Internet	Zonal
<b>Usos Restringidos</b>		<b>Clasificación de Actividades</b>	<b>Cobertura</b>
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS EN PREDIOS PRIVADOS: Circos, parque de atracciones, ferias temporales	Regional
		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO: Centros de convenciones Grandes Teatros y salas de concierto.	Regional
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera.	Zonal
	SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	ALOJAMIENTO POR HORAS: Hoteles, hoteles de paso y residencias.	Urbana
<b>Usos Prohibidos</b>		<b>Clasificación de Actividades</b>	<b>Cobertura</b>
Vivienda		Unifamiliar	N/A
		Bifamiliar	N/A
		Multifamiliar	N/A
EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS	FINANCIEROS	OFICINAS O SEDES PRINCIPALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	Regional
		SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	Urbana
		Cajeros automáticos	Zonal
	A EMPRESAS E INMOBILIARIOS:	Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana
DE LOGÍSTICA	Bodegas de reciclaje	Urbana	
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS TURÍSTICOS	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 30 habitaciones y/o servicios complementarios	Regional
		Residencias estudiantiles	Urbana
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	Zonal
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquetarías, vidrieras, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	Local
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos, clubes sociales, estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento.	Urbana
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Alquiler de videos, servicios de Internet.	Local
	Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.		
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	WISKERÍAS, STREP- TEASE, CASAS DE LENOCINIO.	Regional
	SERVICIOS FUNERARIOS	Salas de Velación Laboratorios de Tanatopraxia	
COMERCIO LOCAL	ACTIVIDAD CONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, saisamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Local
	ACTIVIDAD CONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	Local

## ART 105.

**Parágrafo 2:** en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo, la administración municipal, reglamentara mediante decreto las condiciones arquitectónicas y de infraestructura mínimas para el adecuado

M15-F08 P  
Fecha: 03/02/2020  
Versión:3



TELEFONOS CELULAR: 322 726 1115 - 322 723 5881  
DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL –CASANARE Código Postal 850001  
[www.yopal-casanare.gov.co](http://www.yopal-casanare.gov.co) \_Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)  
Página 3 de 5



SC-CER 346073



# CONCEPTO USO DE SUELO



funcionamiento de los establecimientos comerciales de comercio zonal, comercio urbano, comercio regional, comercio y servicios de alto impacto y servicio empresariales y corporativos.

**Parágrafo 3.** Para efectos de aplicar el respectivo control a las actividades definidos como restringido, se aplicarán los siguientes criterios:

1. Los usos de suelo aprobados por la administración municipal que son vigentes y que en el marco del presente acuerdo hayan sido reclasificados como usos restringidos, perderán vigencia una vez se dé cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del presente artículo.
2. El control del buen desempeño de las actividades que puedan alterar la sana convivencia en los diferentes sectores de para urbana, se sujetaran a los controles de ruido, horario y demás restricciones que pueda imponer la Secretaría de Gobierno municipal, y el reglamento policivo y de convivencia ciudadana para el departamento de Casanare.
3. Las Salas de Velación no deben "estar ubicadas a menos de cien (100) metros de clínicas, hospitales, centros de salud y de educación.
4. los establecimientos abiertos al público con venta de bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 200 metros de clínicas, hospitales, centros geriátricos, de salud y de educación.
5. Los establecimientos de prestación de servicio de videojuegos, deben estar ubicados a más de 400 metros de distancia de centros e instituciones educativas de carácter formal o no formal.

**Parágrafo 4.** Entiéndase por salones sociales de baile y/o clubes nocturnos, aquellos establecimientos que además de prestar servicios de comedores y bar, mantienen orquesta, disponen de pista de baile para uso de los clientes y se contraten o admiten danzarinas a sueldo, porcentaje, o cualquiera otra forma semejante.

**Parágrafo 5.** Las actividades de Salones Sociales de Baile y/o clubes nocturnos se clasificarán en la reglamentación de usos como actividades restringidas en las áreas de actividad comercial subzonas 2, 4, 5, y 8; y se clasificarán como usos prohibidos en las demás subzonas de las áreas de actividad residencial y múltiple. Facúltese al alcalde para que en un término de un (1) año, reglamente en conjunto con la Secretaría de Gobierno, Oficina Asesora de Planeación e IDURY, en qué subzonas de las áreas de actividad se dará viabilidad se al desarrollo de dichas actividades y bajo qué condiciones específicas; hasta tanto no se reglamente dichas actividades se consideraran actividades prohibidas.

**ARTÍCULO 26. Del sistema de equipamientos colectivos.** Los equipamientos colectivos son las áreas, espacios o edificaciones destinados por su uso a la satisfacción de necesidades colectivas y de servicios importantes para la vida urbana o para el desarrollo de funciones públicas, independientemente de su naturaleza pública o privada.

**ARTÍCULO 43. Criterios para la localización de nuevos equipamientos.** El siguiente orden secuencial, permite asegurar la adecuada localización de los equipamientos colectivos en el contexto urbano.

- a) **Situación de riesgo por amenaza natural:** Se debe asegurar que el o los predios que se pretenden utilizar como equipamientos no se encuentren en condición susceptible a amenaza muy alta por cualquier fenómeno natural o antrópico. En cualquier caso, se debe prever las acciones necesarias para mitigar esta amenaza en cualquier equipamiento que se localice al interior del perímetro urbano.
- b) **Accesibilidad:** Todos los equipamientos tendrán condiciones óptimas de accesibilidad directa a través de vías en contacto con el predio candidato, adicionalmente se debe tener en cuenta la jerarquía de las vías para que tenga correspondencia con la escala y el nivel de impacto del nuevo dotacional.
- c) **Zonas deficitarias del municipio:** En los servicios sociales básicos de salud, educación y bienestar social, la localización de nuevos dotacionales estará determinada para disminuir el déficit específico en las diferentes comunas del área urbana.
- d) **Estructura urbana:** Todos los equipamientos colectivos deberán contribuir a la consolidación del modelo territorial propuesto, así como a consolidar la estructura urbana. En este sentido, los equipamientos deben localizarse en sectores con compatibilidad de usos en la norma urbanística, y en todos los casos deberán contribuir a consolidar la estructura funcional urbana, es decir a suplir las deficiencias de los sectores más desfavorecidos.

**NOTA.** En el caso de que se quiera generar un equipamiento se tendrá que especificar su uso específico y en nivel de escala dentro de la solicitud.

La norma de Uso para los predios es la indicada en la definición anterior. Para conocer los requerimientos de infraestructura pertinentes para desarrollar en el predio, es pertinente consultar en la norma urbanística acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 024 de 2013.

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

“. **Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario

## CONCEPTO USO DE SUELO



y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.", Decreto 1077 de 2015.

En cualquier momento las autoridades policivas y/o los encargados de realizar el control podrán verificar el estricto cumplimiento de los aspectos normativos contenidos en el presente Documento.

Atentamente,

**SONIA SIDNEY RUIZ GARCIA.**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal de Yopal.

Elaboro y Reviso: Paola Andrea Acevedo F.  
Cargo: Profesional Universitario – OFICINA ASESORA DE PLANEACION.







## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 3248-875460-60584-3060043  
FECHA: 19/10/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:85-CASANARE
MUNICIPIO:1-YOPAL
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0019-1348-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0019-1348-000
DIRECCIÓN:MZ 1A LO 28 METROPOLI PLAZA II
MATRÍCULA:470-100918
ÁREA TERRENO:0 Ha 323m2
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 274,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	VARGAS BERNAL IOVANNA-PAOLA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	001015427399
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **PROINVORIENTE SAS**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO****PREDIO CVY-07-442Q**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>URBANO</b>
<b>DIRECCION:</b>	<b>MZ 1A LO 28 METROPOLI PLAZA II</b>
<b>VEREDA:</b>	<b>METROPOLI</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>YOPAL</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CASANARE</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>PROINVORIENTE S.A.S.</b>

El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 4GL-061-2017 del día 25 del mes de enero de 2017. Celebrado entre PROYECTO DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS - PROINVORIENTE S.A.S. y LONPRAVIAL.

**BOGOTA D.C., 15 DE MARZO DE 2021**

**TABLA DE CONTENIDO**

1. INFORMACION GENERAL .....	3
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
5. REGLAMENTACION URBANISTICA .....	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	13
7. MÉTODO DE AVALÚO .....	16
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	16
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	18
10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.....	19
11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	20
12. CONSIDERACIONES GENERALES .....	20
13. RESULTADO DE AVALÚO.....	23
14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	25



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

El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 4GL-061-2017 del día 25 del mes de enero de 2017. Celebrado entre PROYECTO DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS - PROINVORIENTE S.A.S. y LONPRAVIAL.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:**

Lote.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:**

Avalúo comercial corporativo.

**1.4. MARCO NORMATIVO:**

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

**1.5. DEPARTAMENTO:**

Casanare.

**1.6. MUNICIPIO:**

Yopal.

**1.7. VEREDA O BARRIO:**

METROPOLI

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

MZ 1A LO 28 METROPOLI PLAZA II

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

Abscisa inicial 102+113,24 D Km y abscisa final 102+133,43 D Km.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Otro.

**1.11. USO POR NORMA**

Área de actividad Comercial en el subsector 07 según Acuerdo municipal No.024 de 29 de diciembre de 2013.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral</b>	85001000100191348000
--------------------------	----------------------

Fuente: Ficha predial CVY-07-442Q.

<b>Número Predial</b>	00-01-00-00-0019-1348-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 323 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	0,0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2020</b>	\$ 274.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional.

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

12 de marzo de 2021. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

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

15 de marzo de 2021.

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

- a. Certificado catastral nacional de fecha 19/10/2020.
- b. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de fecha 12/03/2021.
- c. Estudio de títulos de fecha 12/01/2021.
- d. Ficha Predial de CVY-07-442Q de 12/01/2021.
- e. Plano Predial con fecha 12/01/2021.
- f. Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal-Casanare.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA****3.1. PROPIETARIO:**IOVANNA PAOLA VARGAS BERNAL C.C. No. 1.015.427.399  
Fuente: Estudio de títulos y Ficha predial CVY-07-442Q.**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

Escritura pública No. 938 del 25 de abril de 2014 de la Notaría Segunda de Yopal. Modo de adquisición: Compraventa



**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:**  
470-100918. Circulo registral Yopal.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:**  
De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria y el estudio de títulos, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen medidas cautelares, gravámenes y/o limitaciones al dominio.

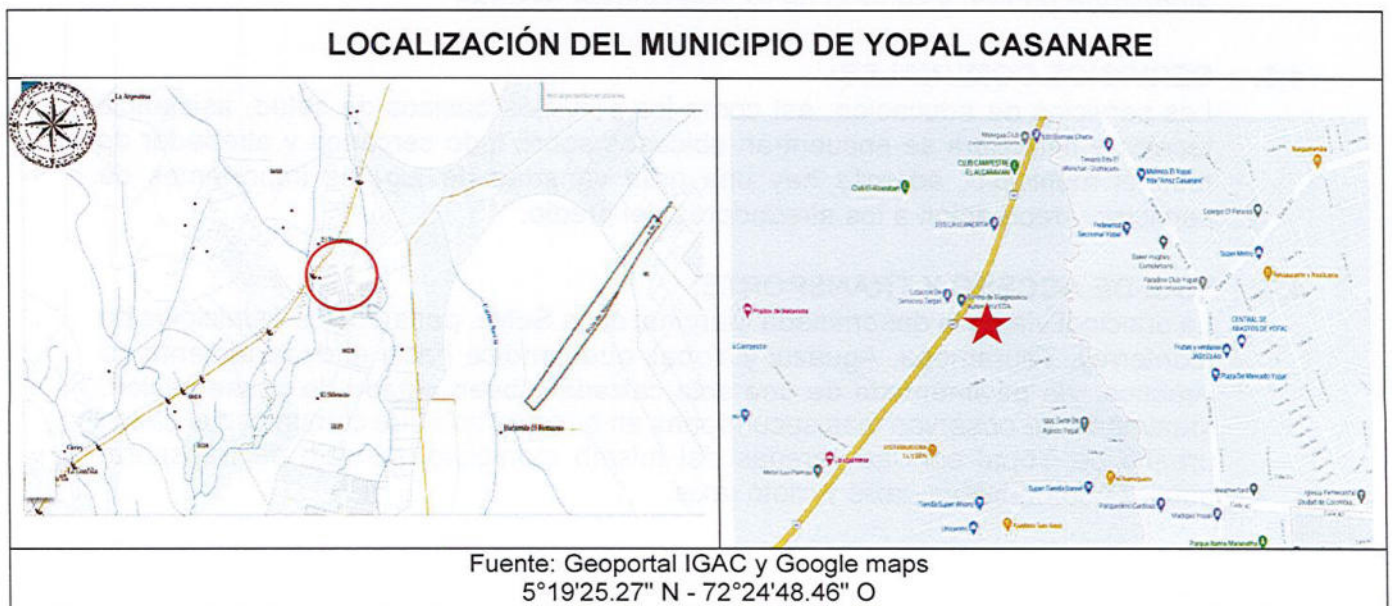
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

##### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

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

**Norte:** Con la Vía Marginal de la Selva y Sector El Progreso.  
**Oriente:** Con el casco urbano de Yopal y HALLIBURTON BASE ALTERNA  
**Sur:** Con Calle 30 y sector El Silencio.  
**Occidente:** Con la Vía Marginal de la Selva y la Quebrada Upamena<sup>1</sup>.



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

**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

El sector donde se localiza el predio objeto del presente estudio, se caracteriza por ser una zona representada principalmente en actividades industriales y comerciales como estaciones de gasolina, estaderos, hoteles, industrias de diferente tipo, entre otros, los cuales se desarrollan en torno al eje de la vía Nacional Aguazul-Yopal. La explotación ganadera, para ganado de levante y ceba con algunos cultivos de pancoger complementan las actividades predominantes de en la zona.<sup>2</sup>

**4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El predio no se encuentra clasificado en ningún tipo de estratificación, pero la zona se determina en tipo 2 y 3.

**4.4. TOPOGRAFÍA:**

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

**4.5. SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector cuenta con servicios públicos básicos, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, telefonía y gas natural. Además de los mencionados cuenta con infraestructura urbanística como lo son vías internas, andenes, sardineles, alumbrado público y servicio de recolección de basuras.

**4.6. SERVICIOS COMUNALES:**

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financiera se encuentran ubicados sobre todo cercanos y alrededor de todo el municipio, además hay una gran variedad de lugares importantes de servicios y recreación a los alrededores del predio.

**4.7. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:**

La principal vía es la denominada Marginal de la Selva, pasa por los municipios de Monterrey, Tauramena, Aguazul y Yopal, que condice hacia el departamento de Aracuca, vía pavimentada de una sola calzada y buen estado de conservación. Igualmente se observan vías secundarias en buen estado que comunican al casco urbano de Yopal con las veredas del mismo municipio, servicio de transporte públicos como buses, taxis y moto taxis.

---

<sup>2</sup> Visita sector.



## 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Conforme al Concepto de Uso de Suelo de radicado No. 2020124903 de fecha 12 de marzo de 2021 y el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal – Acuerdo 024 de 2013, el predio objeto de estudio se encuentra en **Área de actividad Comercial en el subsector 07**, entendiéndose como áreas de actividad aquellas zonas que agrupan diferentes usos con base en uno predominante, en este caso el comercial, y cuyo subsector indica las posibles actividades a desarrollar en las zonas correspondientes.

### SUELO URBANO

#### USOS PRINCIPALES

USOS		CLASIFICACIÓN	COBERTURA
EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS	DE LOGÍSTICA	BODEGAS: Correo Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.	Regional
		OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado, Estaciones de servicio complejo	Urbana
		SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, talleres de mecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	Zonal
COMERCIO REGIONAL	COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria, Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Regional
		Venta de Automóviles	Regional
COMERCIO URBANO	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 5.000M2 DE ÁREAS DE VENTA. Productos	Urbana

		alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad; fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías.	
--	--	---	--

**USOS COMPATIBLES**

USOS		CLASIFICACIÓN	COBERTURA
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificios en altura o subterráneo	Urbana
		Estacionamientos en superficie	Urbana
	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 30 habitaciones, con servicios básicos	Urbana
		Hoteles y hosterías sin servicios básicos;	
SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas. Cada de Banquetes	Zonal	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS: Discotecas, tabernas y bares.	Urbana
		SALSA DE DIVERSIÓN Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala con masajes, baños turcos y jacuzzi.	
		SALSA DE DIVERSIÓN Y JUEGO DE ESCALA ZONAL. Salas de baile, juegos de salón, electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, gimnasios.	Zonal
		GALLERAS. CAMPOS DE TEJO.	Zonal



<p>COMERCIO REGIONAL</p>	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</p>	<p>CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MÁS DE 5.000 M2 DE ÁREA DE VENTAS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala regional con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.</p>	<p>Regional</p>
<p>COMERCIO ZONAL</p>	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</p>	<p>ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 500 M2 HASTA 2000 M2 DE ÁREAS DE VENTA. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad; fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. Establecimientos para la venta de materiales eléctricos de plomería, carpintería, Herrería, Ferrería,</p>	<p>Zonal</p>

		Electrodomésticos, De Decoración, Mueblerías imprentas, Calzado Boutiques, Joyerías. Relojerías, Regalos Artesanías, Vidreras. Artículos Fotográficos, Químico y Minerales, Productos de Perfumería, Belleza y De Arte, Equipos de Cómputo, Centros De Internet.	
--	--	--	--

**USO RESTRINGIDO**

**Parágrafo No. 1:** En algunos casos, los usos restringidos podrán localizarse, únicamente bajo las condiciones específicas que establezcan. Si dichas condiciones excepcionales no están plenamente explícitas, se entenderá el uso como prohibido.

USOS		CLASIFICACIÓN	COBERTURA
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS DE PREDIOS PRIVADOS: Circos, parque de atracciones, ferias temporales.	Regional
		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO. Centros de convenciones, Grandes Teatros y salas de concierto.	Regional
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA. Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y contadoras, carpintería metálica y de madera.	Zonal
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ALOJAMIENTO POR HORAS. Moteles. Hoteles de paso y residencias.	Urbana

**USOS PROHIBIDOS**

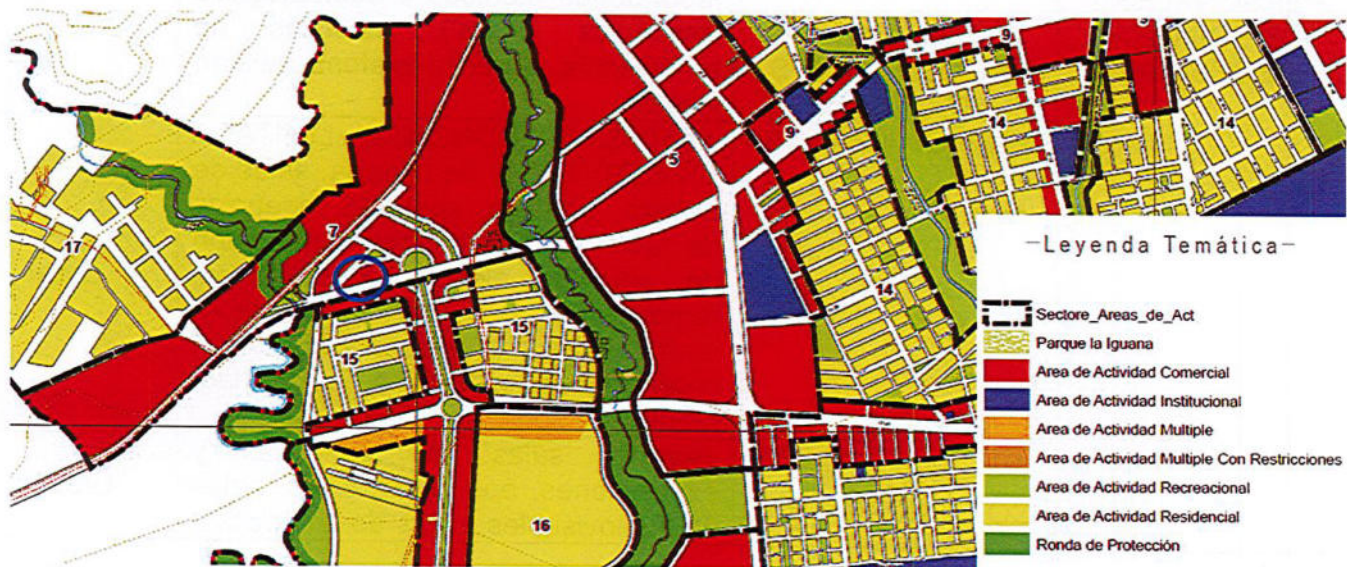
USOS		CLASIFICACIÓN	COBERTURA
Vivienda		Unifamiliar	N/A
		Bifamiliar	N/A
		Multifamiliar	N/A
	FINANCIEROS	OFICINAS O SEDES PRINCIPALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa,	Regional



EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS		Fiducia, Crédito, Seguros. Cooperativas.	
		SUCURSALES DE Bancos. Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	Urbana
		Cajeros automáticos	Zonal
	A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana
	DE LOGÍSTICA	Bodegas de reciclaje	Urbana
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS TURÍSTICOS	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más de 30 habitaciones y/o servicios complementarios	Regional
		Residencias estudiantiles	Regional
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicales, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	Zonal
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS. Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrieras, floristería, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	Local
	SERVICIOS COMUNICACIÓN Y	Teatros, salas de concierto y exposiciones, audífonos, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección	Urbana

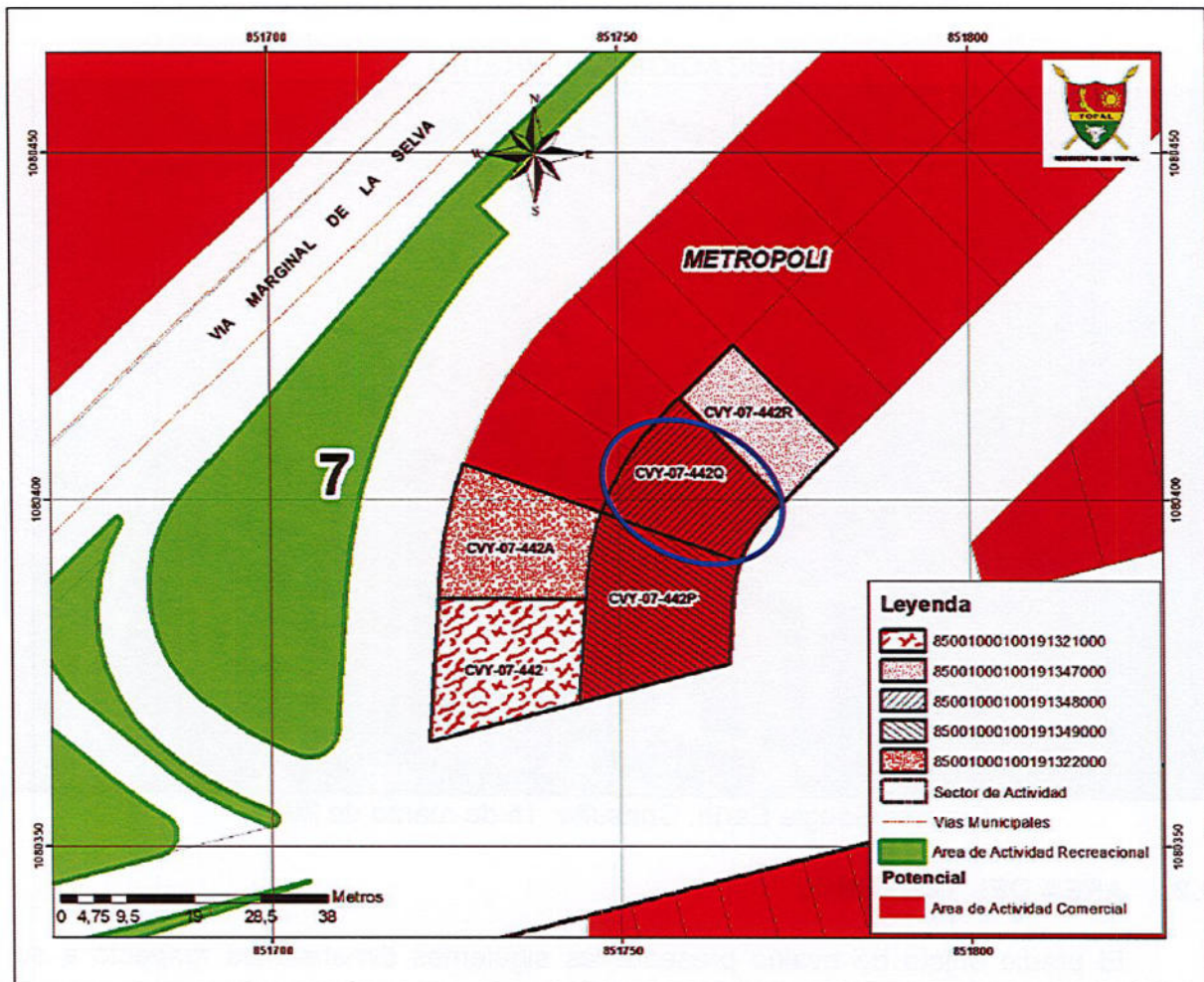


	ENTRETENIMIENTO MASIVO	de videos, clubes sociales, estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento.	Local
		Alquiler de videos, servicios de internet.	
		Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	WISKERÍAS, STREP, TEASE, CASAS DE LENOCINIO.	Regional
	SERVICIOS FUNERARIOS	Salas de Velación Laboratorios de Tanatopraxia	
COMERCIO LOCAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2: Artículos y comestibles de primera necesidad; fruterías, panaderías, confitería, lácteos, camas, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Local
	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	Local



Fuente: Plano U-06 Usos suelo urbano POT Yopal





Fuente: Certificado usos de suelo aportado

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado en el sector occidental del casco urbano del municipio de Yopal – Casanare, con una distancia desde el centro de la cabecera municipal hasta el acceso al predio de aproximadamente 2km.





Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de marzo de 2021.

## 6.2. AREA DEL TERRENO:

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	322,95 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	187,73 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	135,22 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	187,73 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CVY-07-442Q.

## 6.3. LINDEROS:

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



LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,25 m	PUNTOS 5 A 8 CON PREDIO 85001000100191347000 MZ 1A LO 27 METROPOLI PLAZA II
SUR	16,87 m	PUNTOS 11 A 1 CON PREDIO 85001000100191349000 MZ 1A LO 29 METROPOLI PLAZA II
ORIENTE	18,75 m	PUNTOS 1 A 5 CON ÁREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO
OCCIDENTE	21,01 m	PUNTOS 8 A 10 (10,91 m) CON PREDIO 85001000100191324000 MZ 1A LO 4 METROPOLI PLAZA II Y PUNTOS 10 A 11 (10,10 m) CON PREDIO 85001000100191323000 MZ 1A LO 3 METROPOLI PLAZA II

Fuente: Ficha predial CVY-07-442Q.

**6.4. FORMA DEL LOTE:**

El terreno presenta forma geométrica irregular.

**6.5. FRENTE:**

10,85 metros aproximadamente.

**6.6. FONDO:**

Fondo promedio de 20,75 metros aproximadamente.

**6.7. RELACIÓN FRENTE FONDO:**

0,52 aproximadamente.

**6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:**

El predio objeto de avalúo se encuentra con acceso directo a la vía nacional Marginal de la Selva pavimentada de una calzada con doble sentido de circulación que se encuentra en buen estado de conservación.

**6.9. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:**

La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área 187,73 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con topografía plana, el uso actual es mixto, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la franja de terreno contiene uso que corresponde áreas de actividad comercial.

**6.10. ÁREAS CONSTRUIDAS:**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-442Q.

**6.11. CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-442Q.

**6.12. CULTIVOS ESPECIES:**

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

<b>Variedad</b>	<b>Unidad</b>	<b>Cantidad</b>
Pasto Brachiaria	M2	187,73
Guasimo	Un	1
Patesamuro	Un	1

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-442Q.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Método de Comparación o de Mercado:**



No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	LOTE URBANO	BARRIO VILLA MARIA	\$ 210.000.000	300,00	\$ 666.666,67	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote con frente 15 m y de fondo 20 m, se encuentra cercado en alambre, el predio es atípico a la zona puesto que es un sector residencial, el lote cuenta con toda la documentación al día. Está ubicada en un costado de la carrera 30 entre calles 20 y 21, rodeado de restaurantes, supermercados y tiendas.	Home Inmobiliaria Colombia	3175331858
2	LOTE URBANO	CERCA AL AEROPUERTO	\$ 880.600.000	1.200,00	\$ 708.333,33	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote tiene frente o entrada por la carrera 19, se encuentra diagonal al SENA, a dos cuadras de la fundación universitaria UNITROPICO y a cuatro cuadras aproximadamente del aeropuerto alcaravan.	DC Inmobiliaria	3138645300 (8)7438880 3138645300 3203509888
3	LOTE URBANO	BARRIO LA FLORIDA	\$ 560.000.000	670,00	\$ 758.208,96	110,0	\$ 200.000	\$ 22.000.000	lote de terreno, ubicado en el Barrio La Florida-Yopal, cerca al edificio de la alcaldía de yopal, de igual y al comando de policía ubicada en un sector considerado como de actividad múltiple. El lote de terreno esta totalmente encerrado por todos los costados en ladrillo bloque, tiene una pequeña oficina y baños.	Avances Inmobiliarios	3103101831
4	LOTE URBANO	BARRIO MARIA PAZ	\$ 87.000.000	113,00	\$ 743.362,83	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote muy bien centrado en medio de aeropuerto, terminal de transporte, centro comercial alcaraban, polideportivo yopal y de facil acceso vias pavimentadas facil acceso a transporte publico.	<a href="https://www.metrocuadro.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-yopal-maria-paz/MC2627086">https://www.metrocuadro.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-yopal-maria-paz/MC2627086</a>	312 5006979
5	LOTE URBANO	CALLE 49 KR 6A	\$ 65.000.000	95,17	\$ 661.973,31	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote en zona residencial de Yopal con 6,14 metros de fente y 15,50 metros de fondo.	Casa y Finca Inmobiliaria S.A.S.	312 316 4298 (8) 634 2808
6	LOTE URBANO	BARRIO VCOVIDSECA	\$ 95.000.000	130,00	\$ 667.307,69	35,0	\$ 150.000	\$ 5.250.000	LOTE - BODEGA , con un area de 130 m2 (8 x 16,25), Barrio Covisedca, excelente ubicacion, contiene dos oficinas, un baño y area cubierta.	<a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/10331/862/0122591276466116/17/1/lotes-yopal?search_terms=lot%20en%20yopal&amp;page=2&amp;pos=2&amp;t_sec=3&amp;t_on=2&amp;t_pvi=d=3e392b0e-4299-4b9c-9e83-e78c071b0f67&amp;req_sgmt=REV1531PUD1TRUR7LUDV5UDs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/10331/862/0122591276466116/17/1/lotes-yopal?search_terms=lot%20en%20yopal&amp;page=2&amp;pos=2&amp;t_sec=3&amp;t_on=2&amp;t_pvi=d=3e392b0e-4299-4b9c-9e83-e78c071b0f67&amp;req_sgmt=REV1531PUD1TRUR7LUDV5UDs=</a>	3208089134
7	LOTE URBANO	CALLE 27A 27 40	\$ 1.200.000.000	1.634,00	\$ 703.794,37	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote esquinero para proyecto urbano ya sea de vivienda o comercial, casas o apartamentos hasta seis pisos, clima cálido, frente al centro comercial Gran Plaza, cerca al hotel Hilton, proyectos de apartamentos, vías de acceso pavimentadas, estrato 2, transporte publico cerca.	OKSIS David Vargas	3167614343 (031)5234473
8	LOTE URBANO	VÍA SIRIVANA	\$ 290.000.000	360,00	\$ 777.777,78	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote sobre vía Sirivana, adelante del hotel la bendición, al lado esta construidas dos casas, servicios públicos cerca, colegios, universidades y sitios turísticos.	Compansas inmobiliarias - JANETH CASTRO	3167493312 3004007729
9	LOTE URBANO	KR 32 20 19	\$ 100.000.000	142,00	\$ 669.014,08	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote en una zona exclusiva, cercano a parques, centros comerciales, hoteles. El lote tiene la acometida para la conexión de los servicios de agua y alcantarillado, además si el cliente desea se cede un proyecto para construcción de vivienda bifamiliar, que se había planteado sobre dicha área, que incluye todos los estudios y diseños (estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, entre otros).	Sergio Hernando	3165782096
10	LOTE URBANO	KR 22 A 16 64	\$ 150.000.000	189,75	\$ 764.163,37	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote de Terreno de 189,75 metros cuadrados de 14,55 metros de frente y 13 metros de fondo ubicado en Barrio el Gabán.	Fernando	3053782736

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

**Nota2:** Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 28 de agosto de 2020.

## 8.2. DEPURACION DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Yopal-Aguazul. En el reconocimiento del sector se encontraron diez (10) 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 M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 210.000.000	2%	\$ 205.000.000	300,00	\$ 683.333,33	0,0	\$ 0	\$ 0
2	\$ 880.600.000	2%	\$ 860.000.000	1.200,00	\$ 716.666,67	0,0	\$ 0	\$ 0
3	\$ 560.000.000	3%	\$ 545.000.000	670,00	\$ 780.597,01	110,0	\$ 200.000	\$ 22.000.000
4	\$ 87.000.000	3%	\$ 84.000.000	113,00	\$ 743.362,83	0,0	\$ 0	\$ 0
5	\$ 65.000.000	8%	\$ 60.000.000	95,17	\$ 630.450,77	0,0	\$ 0	\$ 0
6	\$ 95.000.000	5%	\$ 90.000.000	130,00	\$ 651.923,08	35,0	\$ 150.000	\$ 5.250.000
7	\$ 1.200.000.000	3%	\$ 1.170.000.000	1.634,00	\$ 716.034,27	0,0	\$ 0	\$ 0
8	\$ 290.000.000	3%	\$ 280.000.000	360,00	\$ 777.777,78	0,0	\$ 0	\$ 0
9	\$ 100.000.000	5%	\$ 95.000.000	142,00	\$ 669.014,08	0,0	\$ 0	\$ 0
10	\$ 150.000.000	3%	\$ 145.000.000	189,75	\$ 764.163,37	0,0	\$ 0	\$ 0

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:

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



**10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.**

No.	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 210.000.000	2%	\$ 205.000.000	300,00	\$ 683.333,33	0,0	\$ 0	\$ 0
2	\$ 880.600.000	2%	\$ 860.000.000	1.200,00	\$ 716.666,67	0,0	\$ 0	\$ 0
3	\$ 560.000.000	3%	\$ 545.000.000	670,00	\$ 780.597,01	110,0	\$ 200.000	\$ 22.000.000
4	\$ 87.000.000	3%	\$ 84.000.000	113,00	\$ 743.362,83	0,0	\$ 0	\$ 0
5	\$ 65.000.000	8%	\$ 60.000.000	95,17	\$ 630.450,77	0,0	\$ 0	\$ 0
6	\$ 95.000.000	5%	\$ 90.000.000	130,00	\$ 651.923,08	35,0	\$ 150.000	\$ 5.250.000
7	\$ 1.200.000.000	3%	\$ 1.170.000.000	1.634,00	\$ 716.034,27	0,0	\$ 0	\$ 0
8	\$ 290.000.000	3%	\$ 280.000.000	360,00	\$ 777.777,78	0,0	\$ 0	\$ 0
9	\$ 100.000.000	5%	\$ 95.000.000	142,00	\$ 669.014,08	0,0	\$ 0	\$ 0
10	\$ 150.000.000	3%	\$ 145.000.000	189,75	\$ 764.163,37	0,0	\$ 0	\$ 0
PROMEDIO OFERTAS					\$ 713.332			
DESVIACION					53.423			
COEFICIENTE DE VARIACION					0,075			
LIMITE INFERIOR					\$ 659.909			
LIMITE SUPERIOR					\$ 766.755			
LIMITE INFERIOR AJUSTADO					\$ 660.000			
PROPUESTO					\$ 660.000			

**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 \$630.450,77 a \$780.597,01 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 la zona urbanizada en estudio, se toma como referencia su ubicación, normatividad y el área, adoptando un valor cercano al límite inferior (\$660.000) teniendo en cuenta que la mayoría de las ofertas se encuentran en zonas consolidadas que cuentan con alto grado de urbanismo, mientras que el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector en proceso de consolidación.

**11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Pasto Brachiaria	M2	187,73	\$ 330
Guasimo	Un	1	\$79.000
Patesamuro	Un	1	\$79.000

**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](http://www.Semillano.com)  
[El Semillero.com](http://ElSemillero.com)  
Pastos y Leguminosas s.a., Katerine Auxiliar de Ventas, Tel: 6237559  
Agropecuaria la Parcela, Osmar Ramires, Tel: 6870099-6870044  
Agropunto La Finca, Miguel Casallas, Tel: 6702998 - 3125848173  
Agropunto Asociados, Alexis Mora Barney Tel: 3103434167  
Cercagro del Llano SAS, Tel: 6688998 - 3123711406  
Cercas y Corrales del Campo, Tel: 6324137 – 3108784879  
Maderas Aragón SAS, Tel: 3115229354  
Maderas El Vergel, Tel: 6690909 – 6692882/83  
Venta de Maderas, Yaneth Alvarado, Tel: 7623749 - 3103499325  
Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2015 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)  
[www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)  
<http://www.industriademaderas.com/productos/>  
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**

- 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 PROYECTO DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS - PROINVORIENTE S.A.S. al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



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

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

- El daño emergente relacionado por notariado y registro será asumido por el Concesionario siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria.



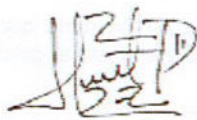
**13. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	M2	187,73	\$ 660.000	\$ 123.901.800
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 123.901.800</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pasto Brachiaria	M2	187,73	\$ 330	\$ 61.951
Guasimo	Un	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Patesamuro	Un	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 219.951</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 124.121.751</b>

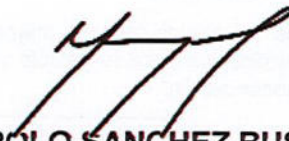
**TOTAL: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$124.121.751).**

Bogotá, D.C., 15 de marzo de 2021.

Cordialmente,



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



**MARCO POLO SANCHEZ 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-07-442Q.

Hoy, 15 DE MARZO DE 2021, 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, El Director ejecutivo del Proyecto por parte de LONPRAVIAL, JULIO CESAR DÍAZ y El Representante Legal de LONPRAVIAL SUPLENTE, HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ.

2. Se verificó que la información contenida en el avalúo comercial coincide con la consignada en la Ficha predial CVY-07-442Q suministrada por PROYECTO DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS - PROINVORIENTE S.A.S., además que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como los parámetros de esta Lonja y el protocolo para la elaboración de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura.

3. Se sustentan y se validan los valores por parte de cada profesional teniendo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las áreas a intervenir previstas en la ficha predial CVY-07-442Q. El método empleado es el indicado para determinar el avalúo solicitado, de acuerdo con la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de Yopal y lo investigado en el plan de Ordenamiento Territorial. El valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.

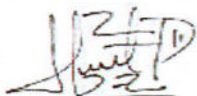
Descritos los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	MZ 1A LO 28 METROPOLI PLAZA II
----------------------	--------------------------------

**CONFIRMACIÓN**

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 124.121.751

VALOR EN LETRAS: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE.



JULIO CESAR DIAZ  
DIRECTOR DEL PROYECTO  
AVAL - 79698504



MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS  
AVALUADOR PROFESIONAL  
AVAL - 79710046



HECTOR ANGEL POLANCO NARVAEZ  
Representante Legal (S)



**14. REGISTRO FOTOGRÁFICO****ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-442Q**

Vista parcial vía interna (dirección Yopal-Aguazul)



Vista parcial vía interna (dirección Aguazul-Yopal)



Vista general



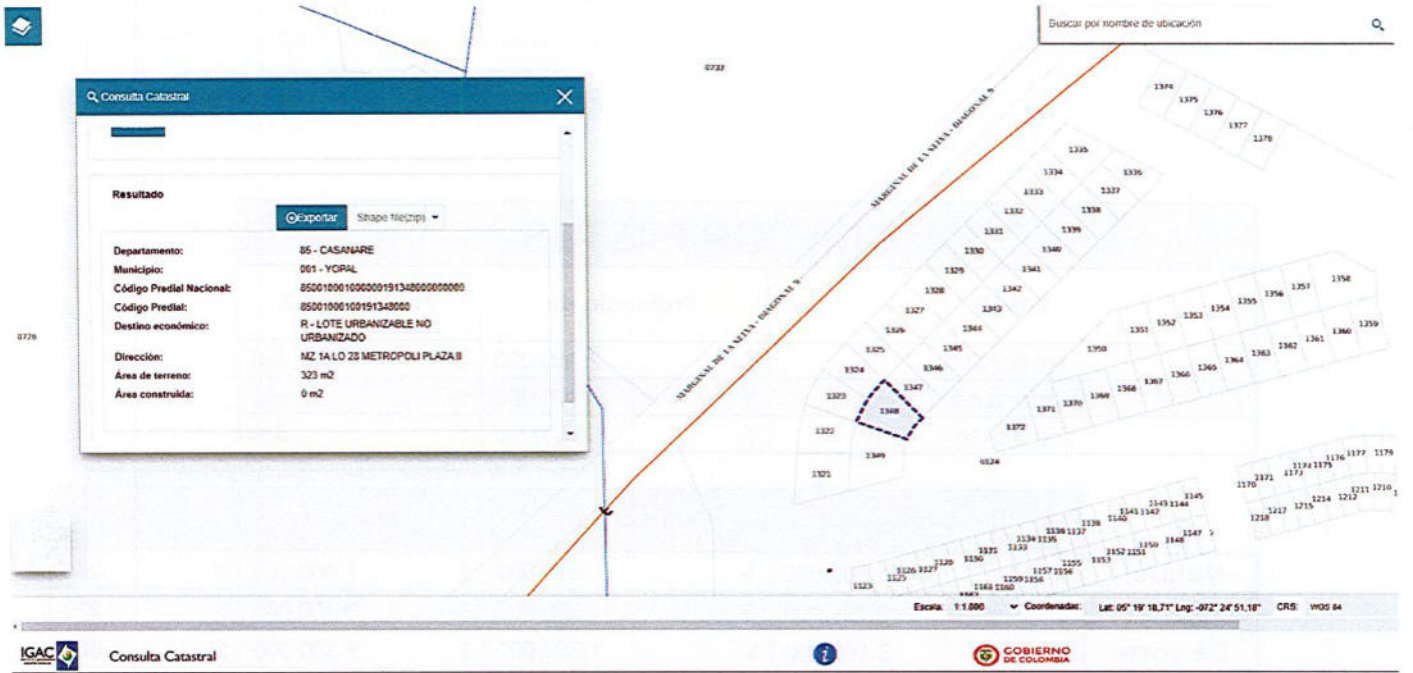
Vista general







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





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

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

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



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

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

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

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

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



PIN de Validación: 9f8f09d2



**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:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 08 Sep 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 08 Sep 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 08 Sep 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 08 Sep 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico





PIN de Validación: 9f8f09d2



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 08 Sep 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 08 Sep 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 08 Sep 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 08 Sep 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 08 Sep 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 08 Sep 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen</p>



PIN de Validación: 9f8f09d2



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

9f8f09d2

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 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.







PIN de Validación: a2dd09c8



**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 evaluador 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:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico
<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico





PIN de Validación: a2dd09c8



<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: a2dd09c8



**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**

**a2dd09c8**

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 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal