

CVOE-03-20210615004200

Señora:

**ILDA CAROLA SABOGAL MARTINEZ**Dirección: D 9 2 OESTE 80 VEREDA UPAMENA  
Yopal –Casanare**Referencia:** CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.**Asunto:** Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra  
CVY-07-444.

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 doce (12) de mayo 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-03-20210511003393**, *“por medio del cual se dispone la compra de una zona de terreno que forma parte del predio ubicado catastralmente en la D 9 2 OESTE 80 VEREDA UPAMENA, Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral No. 85001000100190127000 y matrícula inmobiliaria número 470-62283, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), CVY-07-444”*, cuyo contenido se adjunta:



CVOE-03-20210615004200

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-444

CVOE-03-20210511003393

Señora:  
**ILDA CAROLA SABOGAL MARTINEZ**  
Dirección: D 9 2 OESTE 80 VEREDA UPAMENA,  
Yopal –Casanare

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

*Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte de un predio localizado catastralmente en la D 9 2 OESTE 80 Vereda Upamena, del Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 85001000100190127000 y matrícula inmobiliaria número 470-62283, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), CVY-07-444.*

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 – COVORIENTE 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 conecta la capital del Departamento del Meta - Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare - Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial Villavicencio - Yopal, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir un área requerida de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO COMA TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (485,34m<sup>2</sup>), todo debidamente delimitado y alinderado entre la abscisa inicial Km 102+457,09 D y la abscisa final Km 102+519,15 D del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-444 de fecha 28 de julio de 2020, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio localizado catastralmente en la D 9 2 OESTE 80 Vereda Upamena, del Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 85001000100190127000 y matrícula inmobiliaria número 470-62283, de la Oficina de Registro de



CVOE-03-20210615004200

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-444

CVOE-03-20210511003393

Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), se dirige a la señora ILDA CAROLA SABOGAL MARTINEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.824.705, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-62283, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$278.008.820), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-07-444 de fecha 26 de octubre de 2020, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz LONPRAVIAL, aprobado por el consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-7135-21 de fecha 06 de mayo 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	485,34	\$ 530.000	\$ 257.230.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 257.230.200</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Ce1: Cerca	M	28,14	\$ 9.000	\$ 253.260
Ce2: Cerca	M	19,11	\$ 24.000	\$ 242.640
Vp1: Valla	UN	1,00	\$ 12.812.000	\$ 12.812.000
Zc: Placa	M2	22,50	\$ 50.000	\$ 1.125.000
Zc1: Zona dura	M2	107,33	\$ 34.000	\$ 3.649.220
Er: Erramada	M2	19,40	\$ 05.000	\$ 1.261.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 19.343.120</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Agucate	UN	1,00	\$ 240.000	\$ 240.000
Bototo	UN	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Gallinero	UN	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Guarataro	UN	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Mango	UN	3,00	\$ 140.000	\$ 420.000
Piñón	UN	2,00	\$ 79.000	\$ 158.000
Plátano	UN	5,00	\$ 18.000	\$ 90.000
Pomaroso	UN	3,00	\$ 38.500	\$ 109.500
Teca	UN	1,00	\$ 181.000	\$ 181.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.435.500</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 278.008.820</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 COVORIENTE S.A.S., cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-07-444 de fecha 26 de octubre de 2020, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz



CVOE-03-20210615004200

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-444

CVOE-03-20210511003393

LONPRAVIAL, aprobado por el consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IWTYO215-7135-21 de fecha 06 de mayo 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.

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 Fondada por Covioniente 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 470-62283 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 inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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



CVOE-03-20210615004200

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-444

CVOE-03-20210511003393

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 4° 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 adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse.

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

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

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



CVOE-03-20210615004200

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-444

CVOE-03-20210511003393

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 : 2021-05-12 07:01:53  
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

Elemento: J.D.A.S. - Abogacía Predial  
Vía De: M.A.C. - Abogacía Gestión Contractual CVO

CC Archivo

Anexos:



**CVOE-03-20210615004200**

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-03-20210511003394** del 12 de mayo de 2021, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S.**, convocó a **ILDA CAROLA SABOGAL MARTINEZ** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20210511003393** de fecha 12 de mayo de 2021.

Que el aludido Oficio de Citación, fue remitido el 20 de mayo de 2021, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo, Guías/facturas de Venta N° **700054678190**. Que el día 25 de mayo del 2021, la empresa de mensajería certificó la devolución del documento, por la causal **"DIRECCION ERRADA / DIRECCION NO EXISTE"**.



Que, conforme a la Imagen, se logra evidenciar que el inmueble es un lote de terreno y considerando que la única información con que se cuenta es el nombre de la destinaria de la citación, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS** mediante oficio **CVOE-03-20210531003867**, procede a realizar la publicación de la Citación de la Oferta de Compra contenida en el oficio **CVOE-03-20210511003394** de fecha 12 de mayo 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-03-20210615004200**

Casanare, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), siendo fijada el día 01 de junio de 2021 y desfijada el día 08 de junio de 2021.

Considerando que a la fecha no se ha podido realizar la notificación de la Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20210511003393** del 12 de mayo de 2021, 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 dispuesto 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 No. **CVOE-03-20210511003393** del 12 de mayo de 2021, 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**

EL **16 JUN 2021** A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL **22 JUN 2021** A LAS 5.30 P.M.

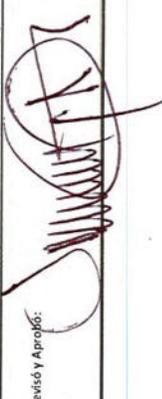
Firmado por : Paulo Franco Gamboa  
Representante Legal

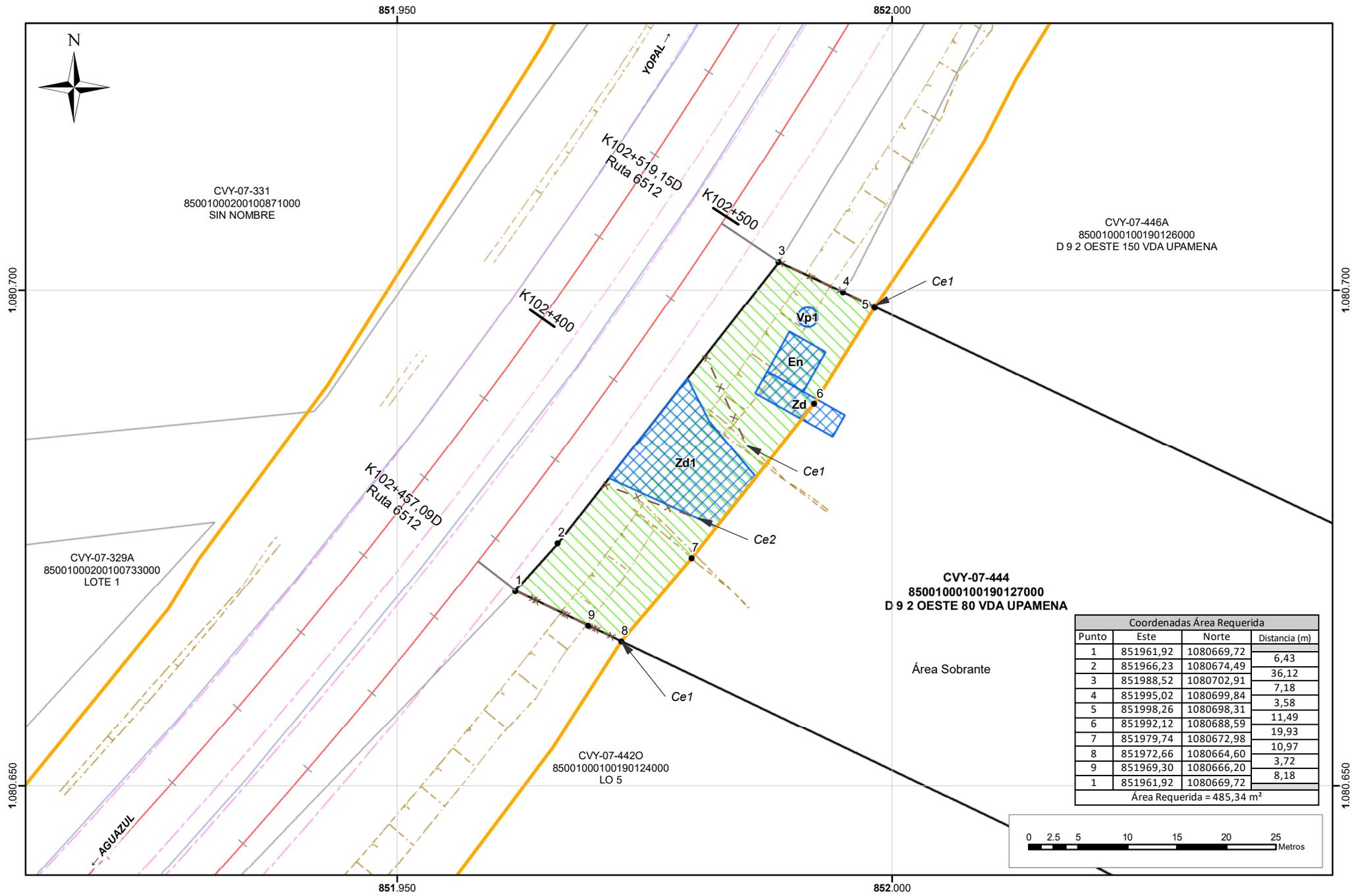
Fecha : 2021-06-15 02:23:39

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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



 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	 <b>Concesionaria Vial del Oriente</b>	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b> <b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>	<b>CÓDIGO</b> GCSF-F-185  <b>VERSIÓN</b> 001  <b>FECHA</b> 18/02/2015																																																																											
<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b> CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL  <b>CONTRATO No.:</b> CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015  <b>PREDIO No.:</b> CVY-07-444  ABSC. INICIAL 102+457.09 Km ABSC. FINAL 102+519.15 Km	<b>PROCESO</b> FICHA PREDIAL  <b>FORMATO</b> FICHA PREDIAL	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b> UF7  <b>SECTOR O TRAMO</b> Aguzal - Yopal / Ruta Nacional 6512	<b>MARGEN LONGITUD Efectiva</b> 51.824.705 en el predio D 9 NO. 2 OESTE 80 VDA. UPAMENA  <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 470-62283 <b>CEDULA CATASTRAL</b> 85001000100190127000.																																																																											
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b> ILLDA CAROLA SABOGAL MARTÍNEZ  <b>VEREDA/BARRIO:</b> SIN INFORMACION <b>MUNICIPIO:</b> YOPAL <b>DPTO.:</b> CASANARE  <b>Predio requerido para:</b> DOBLE CALZADA	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> URBANO  <b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b> Comercio 0-7 % Plana	<b>CEDULA DIRECCION / E-MAIL</b> DIRECCION DEL PREDIO  <b>LINDEROS</b> NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	<b>CELDAS</b> 51.824.705 en el predio D 9 NO. 2 OESTE 80 VDA. UPAMENA  <b>COILDANTES</b> PUNTO 3 A 5 CON EL PREDIO D 9 2 OESTE 150 VDA UPAMENA PUNTOS 9 A 10 Y 10 A 11 CON EL PREDIO LO 5 PUNTO 3 A 9 CON AREA SOBRIANTE DEL PREDIO D 9 NO. 2 OESTE 80 VDA UPAMENA PUNTO 1 A 3 CON LA VIA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512																																																																											
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Aguacate</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Boloto</td><td>1</td><td></td><td>un</td></tr> <tr><td>Gallinero</td><td>1</td><td></td><td>un</td></tr> <tr><td>Guarano</td><td>1</td><td></td><td>un</td></tr> <tr><td>Mango</td><td>3</td><td></td><td>un</td></tr> <tr><td>Piñón</td><td>2</td><td></td><td>un</td></tr> <tr><td>Pitahayo</td><td>5</td><td></td><td>un</td></tr> <tr><td>Pomarrosa</td><td>3</td><td></td><td>un</td></tr> <tr><td>Teca</td><td>1</td><td></td><td>un</td></tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Aguacate				Boloto	1		un	Gallinero	1		un	Guarano	1		un	Mango	3		un	Piñón	2		un	Pitahayo	5		un	Pomarrosa	3		un	Teca	1		un	<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Cel.: Cerca de alambre de puas 7 hilos, postes en madera rolizaje cada 2,5 m.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>Cez.: Cerca combinada, alambre de puas 5 hilos, postes en madera y estructura en malla metálica 1/4".</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>Vp1.: Valla monoposte en tubo metálico de 12", altura aprox 10 m, base en concreto de 2m X 2m, con iluminación.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>Zd: Placa en concreto de forma irregular (zona de encuentro), con profundidad aproximada de 10 cm.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>Zd1.: Zona dura de acceso al predio en recibo compactado, en forma de cuña de h max: 1,7 m y h min: 0,0m, área con ancho en su parte mas angosta de 7,5 m y 13 m en la parte mas ancha con longitud aprox. 10 m.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>En: Enramada con columnas en madera rolizaje de r: 10 cm(6 un), pino en tierra pisada y cubierta en teja de zinc soportada sobre cerchas de la misma madera.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	1	Cel.: Cerca de alambre de puas 7 hilos, postes en madera rolizaje cada 2,5 m.			2	Cez.: Cerca combinada, alambre de puas 5 hilos, postes en madera y estructura en malla metálica 1/4".			3	Vp1.: Valla monoposte en tubo metálico de 12", altura aprox 10 m, base en concreto de 2m X 2m, con iluminación.			4	Zd: Placa en concreto de forma irregular (zona de encuentro), con profundidad aproximada de 10 cm.			5	Zd1.: Zona dura de acceso al predio en recibo compactado, en forma de cuña de h max: 1,7 m y h min: 0,0m, área con ancho en su parte mas angosta de 7,5 m y 13 m en la parte mas ancha con longitud aprox. 10 m.			6	En: Enramada con columnas en madera rolizaje de r: 10 cm(6 un), pino en tierra pisada y cubierta en teja de zinc soportada sobre cerchas de la misma madera.			7				8				<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b> 0,00 m2  <b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> 28,14 m 10,11 m 1,00 m 22,50 m <sup>2</sup> 107,33 m <sup>2</sup> 19,40 m <sup>2</sup>
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																											
Aguacate																																																																														
Boloto	1		un																																																																											
Gallinero	1		un																																																																											
Guarano	1		un																																																																											
Mango	3		un																																																																											
Piñón	2		un																																																																											
Pitahayo	5		un																																																																											
Pomarrosa	3		un																																																																											
Teca	1		un																																																																											
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																																											
1	Cel.: Cerca de alambre de puas 7 hilos, postes en madera rolizaje cada 2,5 m.																																																																													
2	Cez.: Cerca combinada, alambre de puas 5 hilos, postes en madera y estructura en malla metálica 1/4".																																																																													
3	Vp1.: Valla monoposte en tubo metálico de 12", altura aprox 10 m, base en concreto de 2m X 2m, con iluminación.																																																																													
4	Zd: Placa en concreto de forma irregular (zona de encuentro), con profundidad aproximada de 10 cm.																																																																													
5	Zd1.: Zona dura de acceso al predio en recibo compactado, en forma de cuña de h max: 1,7 m y h min: 0,0m, área con ancho en su parte mas angosta de 7,5 m y 13 m en la parte mas ancha con longitud aprox. 10 m.																																																																													
6	En: Enramada con columnas en madera rolizaje de r: 10 cm(6 un), pino en tierra pisada y cubierta en teja de zinc soportada sobre cerchas de la misma madera.																																																																													
7																																																																														
8																																																																														
<b>FECHA DE ELABORACION:</b> 28/07/2020 <b>Elaboró:</b> ING. Fabian Darío Ramirez Peño TP. 25222190682 CND  <b>Revisó y Aprobó:</b> 	<b>AREA TOTAL TERRENO</b> 10.000,00 m <sup>2</sup> <b>AREA REQUERIDA</b> 485,34 m <sup>2</sup> <b>AREA REMANENTE</b> 0,00 m <sup>2</sup> <b>AREA SOBRIANTE</b> 9.514,66 m <sup>2</sup> <b>AREA TOTAL REQUERIDA</b> 485,34 m <sup>2</sup>	<b>Observaciones:</b> Según el Mapa predial procedente de la resolución 393 de 12/02/1964 gubernación de Boyacá, el predio se ubica en el caso particular de los predios de uso rural, por lo que no aplica las Frangias de retiro de decreto 2770. Revísese el Mapa de división de predios del 1931 (P. 1931) y se constata que el predio no pertenece a un nombre de barrio, aparece como "Acáa Lve", por lo tanto se debe considerar como PREDIO BARRIO de la presente finca y se debe registrar como "SIN INFORMACION". El área total del predio fue tomada de la escritura pública 2180 del 14/09/2008 de la notaría pública de Aguzal. El predio es un inmueble urbano, se encuentra en predio 1 y 2 (Catastrales) empresa de registros y transacciones. El predio no tiene área en veda agrícola.	<b>S/NO</b> NO NO NO NO N/A																																																																											



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	851961,92	1080669,72	6,43
2	851966,23	1080674,49	36,12
3	851988,52	1080702,91	7,18
4	851995,02	1080699,84	3,58
5	851998,26	1080698,31	11,49
6	851992,12	1080688,59	19,93
7	851979,74	1080672,98	10,97
8	851972,66	1080664,60	3,72
9	851969,30	1080666,20	8,18
1	851961,92	1080669,72	
Área Requerida = 485,34 m <sup>2</sup>			

<b>CONTRATO DE CONCESIÓN</b> <b>BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010</b> CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Fabian Ramirez	REVISÓ: Ing. Luis Gabriel Salcedo	APROBÓ INTERVENTORÍA:	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transversa Mercator	OBSERVACIONES: El área requerida podría presentar cambios, por modificaciones en el diseño de la vía.	
		PROPIETARIO: ILDA CAROLA SABOGAL MARTINEZ			ORIGEN: Colombia Este		DATUM: MAGNA
		<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>			UNIDAD FUNCIONAL: UF7	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 470-62283	CÓDIGO CATASTRAL: 85001000100190127000
		ÁREA TOTAL PREDIO (m <sup>2</sup> ): 10.000,00	ÁREA REQUERIDA (m <sup>2</sup> ): 485,34	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 0,00	ÁREA SOBRANTE (m <sup>2</sup> ): 9.514,66	ÁREA REMANENTE (m <sup>2</sup> ): 0,00	ESCALA: 1:500
					<b>Convenciones</b> --- Borde Vía Existente    × --- Cerca    [ ] Área Requerida --- Borde Vía Proyectado    --- Fuentes Hídricas    [ ] Área Remanente --- Eje Proyectado    --- Lindero    [ ] Construcciones --- Chafalán    --- Línea Dec. 2770/53    [ ] Construcciones Anexas --- Línea de Compra    • Puntos Inflexión		



**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
VERSIÓN: 4  
FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
Página 1 de 10

**"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"**

102.15.2.

Yopal, 12 de Agosto de 2016

Señores

**COVIORIENTE SAS**

Carrera 25 No. 10 – 22 Piso 2

Código Postal 850001

Ciudad

Asunto: Concepto de Uso de Suelo de radicado No. 13735 de fecha 19 de Mayo de 2016.

Cordial saludo,

Atendiendo a la solicitud de la referencia, le informa que el área de interés incluida dentro del casco urbano del municipio de Yopal, según mapa de Usos Propuestos y Áreas de Actividad del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal – Acuerdo 024 de 2013 se encuentra en Área de actividad Comercial en los Subsectores 07 y 05, 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 zonas correspondientes.

Conforme a la información predial entregada por el solicitante, los predios que tienen área dentro de los subsectores indicados, son:

Subsector 07		Subsector 05
85001000100121129000	85001000200100258000	85001000100121122000
85001000200100790000	85001000200100728000	85001000100121478000
85001000100121104000	85001000200100781000	85001000100121477000
85001000100121134000	85001000200100785000	85001010101500006000
85001000100121131000	85001000200100370000	85001010101500003000
85001000100121135000	85001000200100029000	85001010101500001000
85001000200100127000	85001000100121130000	85001010101500008000
85001000100121122000	85001000200100733000	85001010101500009000
85001000200100023000	85001000200100782000	85001010101500011000
85001000200100184000	85001000200100786000	85001010103780012000
85001000200100024000	85001000200100251000	85001010103780002000
85001000200100117000	85001000200100233000	85001010103780010000
85001000200100144000	85001000100121136000	85001010103780003000
		85001010103780001000

La normatividad de uso de suelo en la reglamentación vigente para el sector presenta las siguientes clasificaciones de uso y a su vez indica las actividades que se incluyen dentro cada categoría, así:



**"Yopal empresarial. Ciudad región con Joven, Justa y Todos Trabajando."**

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL

LINEA GRATUITA 01800097777 TELEFONO (57+8) 6354621-6322940

DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL – CASANARE Código Postal 850001

www.yopal-casanare.gov.co Email: contacto@yopal-casanare.gov.co





**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
VERSIÓN: 4  
FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
Página 2 de 10

"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"

- **Uso Principal:** Es aquel uso que define un área de actividad, el cual puede ser complementado con otros usos.

Las actividades contempladas como principales en el subsector No.07 son:

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 completo	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	ALMACÉNES 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, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías	Urbana

En el subsector 05, son:

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.	
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS EN PREDIOS PRIVADOS: Circos, parque de atracciones, ferias temporales	Regional
COMERCIO REGIONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS 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, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, artículos para la construcción al detal	Regional
		er, establecimientos de escala regional con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.	
	COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Regional
		Venta de Automóviles.	Regional



Yopal empresarial. Ciudad región con río: Joven, Justa y Todos Trabajando."

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL

LINEA GRATUITA 018000977777 - TELEFONO (57+8) 6354621-6322940

DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL -CASANARE Código Postal 850001

Web: [www.municipalidaddeyopal.gov.co](http://www.municipalidaddeyopal.gov.co) Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)





**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
VERSIÓN: 4  
FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
Página 3 de 10

**"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"**

COMERCIO URBANO.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 5.000 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, paraderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías	Urbana
------------------	--	--	--------

- **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.

Las actividades contempladas como compatibles en el Subsector No. 07 son

Usos		Clasificación	Cobertura
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneo	Urbana
		Estacionamientos en superficie.	Urbana
	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 30 habitaciones con servicios básicos	Urbana
		Hostales y hosterías (sin servicios básicos)	
SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	Zonal	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS: Discotecas, tabernas / bares	Urbana
		SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi.	Zonal
		SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO DE ESCALA ZONAL: Salas de Baile, juegos de Salón, electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, gimnasios	
		GALLERAS, CAMPOS DE TEJO.	
COMERCIO REGIONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	CENTROS COMERCIALES E HIFERMERCADOS CON MAS 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, paraderías, lácteos, carnes, salsamentaria, 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, paraderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, Establecimientos Para La Venta De Materiales Eléctricos De Florería, Carpintería, Herrería, Ferrería, Electrodomésticos, De Decoración, Mueblerías, Imprentas, Calzado Boutiques, Joyerías, Relojerías, Regalos, Artesanías, Vidrieras, Alcuila De Mobiliario, Artículos Fotográficos, Químicos Y Minerales, Productos De Perfumería, Belleza Y De Arte, Equipos De Cómputo, Centros De Internet	Zonal



**"Yopal empresarial. Ciudad región con río: Joven, Justa y Todos Trabajando."**

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL

LÍNEA GRATUITA 01800097777 - TELÉFONO (57+8) 6354621-6322940

DIAGONAL 15 N° 15-24 YOPAL - CASANARE Código Postal 850001

[www.yopal-casanare.gov.co](http://www.yopal-casanare.gov.co) Email: [contacto@yopal-casanare.gov.co](mailto:contacto@yopal-casanare.gov.co)





**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
VERSIÓN: 4  
FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
Página 4 de 10

"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"

Para el subsector 05, son:

Usos		Clasificación	Cobertura
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
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	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
	SERVICIOS DE PARQUEADERO:	Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneo	Urbana
		Estacionamientos en superficie.	Urbana
	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 30 habitaciones con servicios básicos	Urbana
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	Zonal
	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 ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remanadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.		Local	
SERVICIOS DE COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO: Centros de convenciones	Grandes Teatros y salas de concierto.	Regional
	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 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, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	Zonal
COMERCIO ZONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	ALMACÉNES, 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, cachairrías, 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, salsamentaria, rancho cores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. Establecimientos Para La Venta De Materiales Eléctricos, De Plomería, Carpintería, Herrería, Ferretería, 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 Cómputo, Centros De Internet	Zonal



Yopal empresarial. Ciudad región con río: Joven, Justa y Todos Trabajando."

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL

LÍNEA GRATUITA 018000977777 - TELÉFONO (57+8) 6354621-6322940

DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL -CASANARE Código Postal 850001

Tel: +57-8-6354621. Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)





**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
 VERSIÓN: 4  
 FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
 Página 5 de 10

**"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"**

- **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.

Las actividades contempladas como Restringidas en el subsector No. 07 son:

Usos		Clasificación	Cobertura
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 ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, y armolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortar oras, carpintería metálica y de madera.	Zonal
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ALOJAMIENTO POR HORAS: Moteles, hoteles de paso y residencias.	Urbana

Para el subsector 05, son:

Usos		Clasificación	Cobertura	
EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS	DE LOGÍSTICA	Bodegas de reciclaje	Urbana	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, y armolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortar oras, carpintería metálica y de madera.	Zonal	
		ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS: Discotecas, tabernas y bares.	Urbana	
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi.		
		SALAS 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 TEJIDO.	Zonal		
COMERCIO LOCAL	ACTIVIDAD CONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M <sup>2</sup> : Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsa mentana, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Local	

En el Parágrafo 3 del Artículo No. 105 del Plan de Ordenamiento Territorial, dispone: Para efectos de aplicar el respectivo control a las actividades definidos como restringidos, se aplicaran 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



**"Yopal empresarial. Ciudad región con Yo: Joven, Justa y Todos Trabajando."**

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL  
 LINEA GRATUITA 01800097777 / TELEFONO (57+8) 6354621-6322940  
 DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL - CASANARE Código Postal 850001  
[www.yopal-casanare.gov.co](http://www.yopal-casanare.gov.co) Email: [contacto@yopal-casanare.gov.co](mailto:contacto@yopal-casanare.gov.co)





**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
VERSIÓN: 4  
FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
Página 8 de 10

**"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"**

- Para desarrollo de equipamientos, se deben tener en cuenta las siguientes consideradas, estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial:

**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.

Para la categoría dada al sector donde se encuentra el predio, los equipamientos compatibles para su desarrollo, se detallan a continuación:

CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	NIVEL DE IMPACTO / ESCALA	USO PORMENORIZADO
EQ1	Servicios sociales básicos	Escala Barrial Área total del predio igual o inferior 1000 m2	<b>SALUD:</b> Nivel I de Atención, UBA, UPA, CAMI. <b>EDUCATIVOS:</b> Preescolares BIENESTAR SOCIAL Salacunas, jardines infantiles, guarderías, lugares para la tercera edad.
		Área total del predio igual o inferior a 1000 m2	<b>SALUD:</b> Nivel I de Atención, UBA, UPA, CAMI. <b>EDUCATIVOS:</b> Preescolares hasta 4 aulas, Primaria hasta 5 aulas, secundaria hasta 6 aulas. <b>BIENESTAR SOCIAL</b> Salacunas, jardines infantiles, guarderías, residencias para la tercera edad Hogares de Bienestar, equipamientos preventivos cuya sumatoria de las áreas múltiples y de aglomeración no supere los 200m2
	Servicios sociales complementarios	Escala Barrial Área total del predio igual o inferior a 2000 m2	<b>DEPORTIVOS:</b> Canchas múltiples, Polideportivas y espacios deportivos sin servicios de apoyo, sin aforo y descubiertos.
		Escala Barrial y Comunal	<b>CULTURALES:</b> Salones comunales, Casas de la cultura y Escuelas de formación artística cuya sumatoria de las áreas múltiples y de aglomeración no supere los 200 m2. <b>CULTO:</b> Área neta de culto entre 20 y 100 m2.



**"Yopal empresarial. Ciudad región con río: Joven, Justa y Todos Trabajando."**

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL

LÍNEA GRATUITA 01800097777 - TELÉFONO (57+8) 6354621-6322940

DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL - CASANARE Código Postal 850001

www.yopal-casanare.gov.co Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)





**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
VERSIÓN 4  
FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
Página 9 de 10

**"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"**

EQ2	Servicios sociales básicos	Escala Comunal Área total del predio entre 1001 y 4000 m2	<b>SALUD:</b> Nivel I de Atención, Centros Médicos. <b>EDUCATIVOS:</b> Preescolares hasta 4 aulas, Primaria hasta 5 aulas, secundaria hasta 6 aulas. Centros tecnológicos, técnicos, de capacitación y de educación no formal. <b>BIENESTAR SOCIAL</b> Salacunas, jardines infantiles, guarderías, lugares para la tercera edad, Hogares de Bienestar, equipamientos preventivos cuya sumatoria de las áreas múltiples y de aglomeración este en el rango de 201 a 500 m2.
	Servicios sociales complementarios	Escala Comunal Área total del predio entre 2001 y 5000 m2  Escala Comunal	<b>DEPORTIVOS:</b> Canchas múltiples, Pcl deportivas y espacios deportivos sin servicios de apoyo, con aforos hasta de 500 personas y descubiertos.  <b>CULTURALES:</b> Salones comunales Casas de la cultura y Escuelas de formación artística, equipamientos de circulación, información, bibliotecas, galerías y salas de exposición, centros cívicos, de investigación e innovación, científicos y artísticos, museos teatros, hemerotecas, cinemateca, auditorios, planetarios, archivos científicos y artísticos cuya sumatoria de las áreas múltiples y de aglomeración esté en el rango de 201 y 500 m2. <b>CULTO:</b> Con área de culto entre 101 y 300 m2.
EQ3	Servicios sociales básicos	Escala Urbana Área total del predio superior a 4001 m2	<b>SALUD:</b> Nivel II y III de Atención, UBA, UPA, CAMI. <b>EDUCATIVOS:</b> Preescolares, Primaria, secundaria mezclados con capacidad superior a 5 aulas por nivel. <b>BIENESTAR SOCIAL</b> Equipamientos de tipo protectivo, centros de rehabilitación de menores y grupos de población en condición de vulnerabilidad
	Servicios sociales complementarios	Escala Urbana Área neta de aglomeración superior a 501 m2 para culturales y a 301 m2 para culto	Equipamientos de culto; Equipamientos Culturales: Bibliotecas, Galerías y salas de exposición, centros cívicos, de investigación e innovación, culturales, científicas y artísticas, museos, teatros, hemerotecas, cinemateca, auditorios, planetarios, archivos científicos y artísticos.
	Poder Público	Escala Urbana Área total del predio igual o inferior a 4000 m2  Escala Urbana Área del predio requerida por el equipamiento de acuerdo con estándares específicos	Equipamientos de Seguridad, Defensa y Justicia: Subestaciones de policía y CAI, Estaciones de bomberos, Unidad operativa de la Cruz Roja y Defensa Civil, Comisarias de familia y unidades de mediación y conciliación.  <b>SEDES ADMINISTRATIVAS:</b> Equipamientos de la Administración Pública y de atención al ciudadano.  <b>SEGURIDAD, DEFENSA Y JUSTICIA:</b> Centros de convivencia ciudadana, Comisarias de familia, Inspecciones de policía, Estaciones de bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja, Distritos militares y de policía, Subestaciones de policía, CAI, Batallones militares, Palacio de justicia, Medicina legal y ciencias forenses, Cárcel, Centros de rehabilitación

Cabe resaltar que parte de los predios identificados con referencia catastral No. 85001000200100790000 y 85001000100121122000 se encuentran dentro de los 50 metros de área de Ronda de Protección del Caño Usivar.



**"Yopal empresarial. Ciudad región con río: Joven, Justa y Todos Trabajando."**

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL  
LINEA GRATUITA 01800097777 - TELÉFONO (57+8) 6354621-6322940  
DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL - CASANARE Código Postal 850001  
[www.yopal-casana.gov.co](http://www.yopal-casana.gov.co) Email: [contacto@yopal-casana.gov.co](mailto:contacto@yopal-casana.gov.co)





**PROCESO GESTION DOCUMENTAL  
COMUNICACIÓN OFICIAL**

CÓDIGO: AP4-F09  
VERSIÓN: 4  
FECHA DE APROBACIÓN: 15/02/2016  
Página 10 de 10

**"JEHOVÁ es mi Dios, y no habrá otro dios sobre mí"**

La norma de Uso para los predios es la indicada en la definición anterior, como corresponde y como se ilustra en el mapa anexo. 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 y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas." Decreto 1469 de 2010.

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

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

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

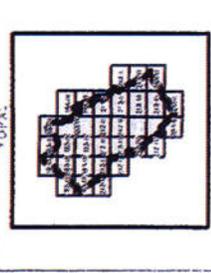
**Elaboró:** Arley Latricia Cuevas  
**Cargo:** Profesional Universitario

**Revisó:**  
**Cargo:**



**"Yopal empresarial. Ciudad región con río: Joven, Justa y Todos Trabajando."**  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL  
LINEA GRATUITA 01800097777 - TELEFONO (57+8) 6354621-6322940  
DIAGONAL 15 N° 15-21 YOPAL –CASANARE Código Postal 850001  
AYUDA: 01800097777 Email: [contactenos@yopal-casanare.gov.co](mailto:contactenos@yopal-casanare.gov.co)





- LEYENDA**
- Carretera
  - Acueducto
  - Arroyo
  - Finca
  - Finca de la Comuna
  - Finca de la Empresa
  - Finca de la Industria
  - Finca de la Agricultura
  - Finca de la Ganadería
  - Finca de la Pesca
  - Finca de la Silvicultura
  - Finca de la Minería
  - Finca de la Energía
  - Finca de la Industria
  - Finca de la Agricultura
  - Finca de la Ganadería
  - Finca de la Pesca
  - Finca de la Silvicultura
  - Finca de la Minería
  - Finca de la Energía

**Puntos de Coordenadas**  
 Area  
 Puntos

- Sectores Areas de Act.**
- Area de Actividad Comercial
  - Area de Actividad Industrial
  - Area de Actividad Multiple
  - Area de Actividad Multiple Con Restricciones
  - Area de Actividad Recreacional
  - Area de Actividad Residencial
  - Ronda de Protección

**ACUERDO 051 DE 2013**  
 29 DE DICIEMBRE DE 2013

1. 19.004

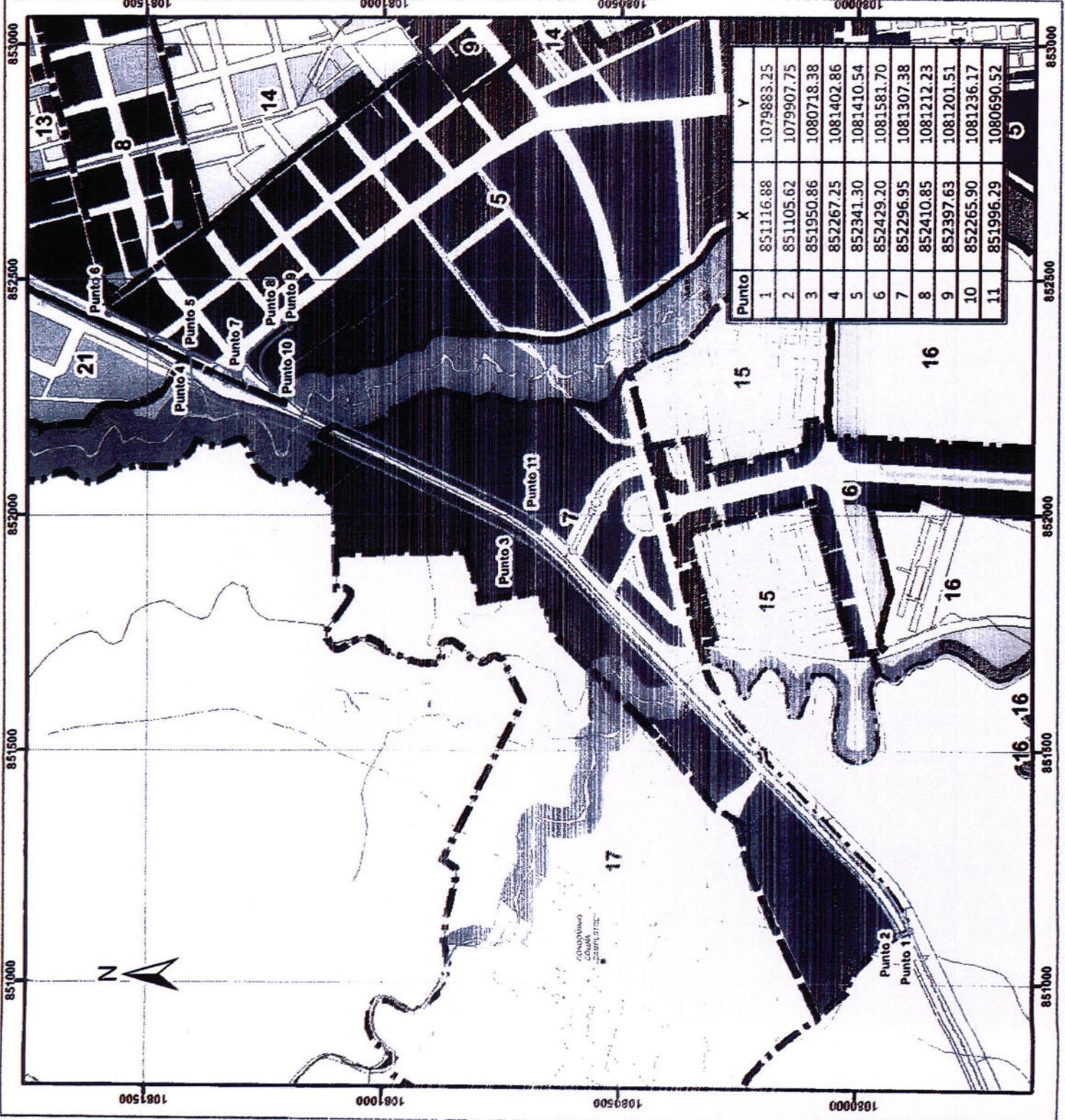
Escuela de Cooperación Profesional de la Universidad del Cesar

Proyecto: Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. de Yopal

Fecha: 10 de Agosto de 2013

Asesor: [Nombre]

Unidad: [Nombre]



Punto	X	Y
1	851116.88	1079883.25
2	851105.62	1079907.75
3	851950.86	1080718.38
4	852267.25	1081402.86
5	852341.30	1081410.54
6	852429.20	1081581.70
7	852296.95	1081307.38
8	852410.85	1081212.23
9	852397.63	1081201.51
10	852265.90	1081236.17
11	851996.29	1080690.52



# 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.:** 1319-635299-68719-2980909  
**FECHA:** 10/8/2020

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

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 85-CASANARE
<b>MUNICIPIO:</b> 1-YOPAL
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 00-01-00-00-0019-0127-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 00-01-0019-0127-000
<b>DIRECCIÓN:</b> D 9 2OESTE 80 VDA UPAMENA
<b>MATRÍCULA:</b> 470-62283
<b>ÁREA TERRENO:</b> 1 Ha 0m2
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 329.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 40,014,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	SABOGAL MARTINEZ ILDA-CAROLA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000051824705
<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 2.2.2.2.8 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.

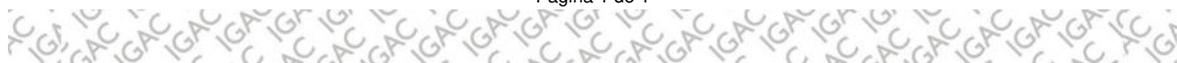
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

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) y el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), 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-07-444**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>URBANO</b>
<b>DIRECCION:</b>	<b>D 9 NO. 2 OESTE 80 VDA UPAMENA</b>
<b>VEREDA:</b>	<b>SIN INFORMACIÓN</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., 26 DE OCTUBRE DE 2020**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACION GENERAL .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>5</b>
<b>5. REGLAMENTACION URBANISTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>12</b>
<b>7. MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>15</b>
<b>8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA UF1 (OFERTAS).....</b>	<b>15</b>
<b>9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>17</b>
<b>10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.....</b>	<b>18</b>
<b>11. CÁLCULOS VALOR ANEXOS .....</b>	<b>23</b>
<b>12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>23</b>
<b>13. CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>24</b>
<b>14. RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>27</b>
<b>15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>29</b>

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

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

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:**

Lote comercial.

**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:**

Sin información.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

D 9 No. 2 OESTE 80 VDA UPAMENA

**1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

Abscisa inicial 102+457,09 D Km y abscisa final 102+519,15 D Km.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Comercio.

**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>	85001000100190127000
--------------------------	----------------------

Fuente: Ficha predial CVY-07-444.

<b>Número Predial</b>	85-1-00-01-00-00-0019-0127-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	1 Ha 0m2
<b>Área de construcción</b>	329.0 m2
<b>Avalúo Catastral Año 2020</b>	\$ 40,014,000

Fuente: Certificado catastral nacional.

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

23 de octubre de 2020. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

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

26 de octubre de 2020.

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

- a. Certificado de tradición y libertad del 31/07/2020.
- b. Certificado Catastral Nacional expedido el 10/08/2020.
- c. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de fecha 12/08/2016.
- d. Estudio de títulos de fecha 04/08/2020.
- e. Ficha Predial del predio CVY-07-444 de 28/07/2020.
- f. Plano Predial con fecha 28/07/2020.
- g. Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal-Casanare.

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

ILDA CAROLA SABOGAL MARTÍNEZ

Fuente: Ficha predial CVY-07-444.

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

**3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:**

Escritura Pública N° 2180 del 24-09-2008 de la Notaría Única de Aguazul. Modo de adquisición: Compraventa.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:**

470-62283. 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 la 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>.

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE**

Fuente: Geoportal IGAC y Google maps  
5°19'27.82" N - 72°24'46.21"O

<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. 13735 de fecha 19 de mayo de 2016 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

#### USO PRINCIPAL

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 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	Urbana

		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.	
--	--	---	--

### USO COMPATIBLE

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
COMERCIO REGIONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	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	Regional

		<p>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>	
COMERCIO ZONAL	<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, 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.</p>	Zonal

### 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
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 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 ENTRETENIMIENTO MASIVO	Teatros, salas de concierto y exposiciones, audífonos, 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
		Alquiler de videos, servicios de internet. Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	Local
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

## 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 1,88km.



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de octubre de 2020.

### 6.2. AREA DEL TERRENO:

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	9.514,66 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	485,34 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-444.

**6.3. LINDEROS:**

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

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,76 m	PUNTOS 3 A 5 CON EL PREDIO D 9 2 OESTE 150 VDA UPAMENA
SUR	11,9 m	PUNTOS 9 A 10 y 10 A 1 CON EL PREDIO LO 5
ORIENTE	42,39 m	PUNTOS 5 A 9 CON ÁREA SOBRANTE DEL PREDIO D 9 NO. 2 OESTE 80 VDA UPAMENA
OCCIDENTE	42,55 m	PUNTO 1 A 3 CON LA VÍA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-444.

**6.4. FORMA DEL LOTE:**

El terreno presenta forma geométrica irregular.

**6.5. FRENTE:**

43,84 metros.

**6.6. FONDO:**

Fondo promedio de 247,78 metros.

**6.7. RELACIÓN FRENTE FONDO:**

0,17

**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 485,34 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con topografía plana, el uso actual es comercio, 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-07-444.

### 6.11. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

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

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
Ce1: Cerca	Cerca de alambre de púas 7 hilos, postes en madera rolliza cada 2,5 m	28,14	M	4	Regular
Ce2: Cerca	Cerca combinada, alambre de púas 5 hilos, postes en madera y estructura en malla metálica 1/4".	10,11	M	4	Regular
Vp1: Valla	Valla monoposte en tubo metálico de 12", altura aprox 10 m, base en concreto de 2m X 2m, con iluminación.	1	UN	15	Regular
Zd: Placa	Placa en concreto de forma irregular (zona de encuentro), con profundidad aproximada de 10 cm.	22,50	M2	15	Regular
Zd1: Zona dura	Zona dura de acceso al predio en recebo compactado, en forma de cuña de h máx: 1,7m y h min: 0,0m, área con ancho en su parte más angosta de 7,5 m y 13 m en la parte más ancha con longitud aprox. 10 m.	107,33	M2	12	Regular
En: Enramada	Enramada con columnas en madera rolliza de r: 10 cm (8 un), piso en tierra pisada y cubierta en teja de zinc soportada sobre cerchas de la misma madera.	19,40	M2	5	Regular

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-444.

**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>
Aguacate	UN	1
Bototo	UN	1
Gallinero	UN	1
Guarataro	UN	1
Mango	UN	3
Piñón	UN	2
Plátano	UN	5
Pomarroso	UN	3
Teca	UN	1

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-444.

**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 UF1 (OFERTAS)****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Método de Comparación o de Mercado:**

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

No.	VALOR PEDIDO	% NEGOCIA CION	VALOR DEPURADO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
1	\$ 360.000.000	7%	\$ 335.000.000	Terreno localizado sobre vía principal en el centro de la ciudad de Yopal. Cuenta con una vivienda construida y frente comercial.	Colliers International Colombia	3175331858
2	\$ 150.000.000	7%	\$ 140.000.000	Lote para proyecto urbanístico en Yopal medidas: 8.75 mts * 15.55 uso de suelos: vivienda o comercial beneficios de la zona: crecimiento económico, cerca a centros comerciales, buenas vías, central, cerca al terminal. en la misma cuadra se esta construyendo conjunto residenciales, oportunidad de aprovechamiento para invertir en bienes raíces, y hacer un edificio residencial en la zona.	Focus Inmobiliaria. Elizabeth Alape	Teléfono contacto 1: 0386321276 - 3102061203 Teléfono contacto 2: 3124493644 3209505542 6321276
3	\$ 480.000.000	6%	\$ 450.000.000	LOTE USO: Comercial o Residencial AREA : 500MT2, Esquinero, papeles al día, Instalación Eléctrica: Monofásica.	Focus Inmobiliaria. Daniel Villamil	Teléfono contacto 1: 0386321276 - 3102061203 Teléfono contacto 2: 3124493644 3209505542 6321276
4	\$ 820.000.000	3%	\$ 795.000.000	Vivienda multifamiliar, buena iluminación y condiciones de ventilación adecuadas. Tanque subterráneo y tanques elevados de abastecimiento de agua en buenas condiciones.	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-yopal-el-laguito/MC2770826">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-yopal-el-laguito/MC2770826</a>	3163030013
5	\$ 780.000.000	6%	\$ 730.000.000	Lote sobre la calle 11 con carrera 26 vías totalmente pavimentadas, su ubicación le permite tener una valorización por m2 en un futuro. Se encuentra a unas cuadras del centro comercial "Unicentro y el Hobo", Cerca al hotel "Holiday Inn Express", "Clínica Casanare" y conjuntos residenciales exclusivos.	Home Inmobiliaria Colombia	3104202020
6	\$ 350.000.000	6%	\$ 330.000.000	Lote ubicado en zona céntrica de la ciudad de Yopal cerca a zonas educativas parques zonas comerciales. Ubicado en vía principal.	Anco Inmobiliaria	3145824304 3308806
7	\$ 466.900.000	8%	\$ 430.000.000	Bodega industrial ubicada en el Barrio San Martín en la ciudad de Yopal, Doble altura, cuenta con baño, espacios abiertos, pisos en concreto y cerámica.	Colombia S.A.S - DC Inmobiliarias SAS	3203509888
8	\$ 187.500.000	7%	\$ 175.000.000	Lote cercano de un centro hospitalario, universidad niremington y al colegio de la campaña. En el sector la mayoría de terrenos están construidos. Cuenta con una construcción desmantelada habitación, lavadero y cocina. Este lote no cuenta con cable de energía eléctrica, las vías están pavimentadas y el sector cuenta con infraestructura urbanística.	Colombia S.A.S - DC Inmobiliarias SAS	3203509888
9	\$ 130.000.000	8%	\$ 120.000.000	Casa esquinera comercial con 3 locales comerciales, lugar concurrido, por una tierra plana cerca a yopal, o finquita..o por 130 mls , de 15mts por la doble vía y 6m por lado normal, Excelente para cualquier negocio, lugar concurrido queda frente a un autoservicio y un chance supergiros, ubicada sobre la trasversal 7ma entre calles 34 y 35.	Fernado Sagenta	3503464199
10	\$ 270.000.000	7%	\$ 250.000.000	Casa esquinera comercial con 3 locales comerciales, lugar concurrido, por una tierra plana cerca a yopal, o finquita..o por 130 mls , de 15mts por la doble vía y 6m por lado normal, Excelente para cualquier negocio, lugar concurrido queda frente a un autoservicio y un chance supergiros, ubicada sobre la trasversal 7ma entre calles 34 y 35.	Código Fincaraiz.com.co: 5785854	3163701383 3114814621
11	\$ 340.000.000	7%	\$ 315.000.000	Casa comercial con local, 4 habitaciones,4 baños. Ubicada sobre una de las principales vías de la ciudad y en una zona comercial. Ideal para ser usada como vivienda o para tu empresa. Consta Primer piso: de local con baño y ducha, lavadero tanque y conexiones para cocina, tanque subterráneo apto para negocio o también como garaje para 4 carros. Segundo y Tercer piso, habitación principal con jacuzzi balcón, terraza grande para los asados, o gimnasio, bronceo etc.	Hergof Inmobiliaria	3212165831 86329433

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

**Nota2:** Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 23 de octubre 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 once (11) ofertas de predios que al ubicarlas cartográficamente presentan uso comercial o tienen potencial de desarrollo de uso comercial y teniendo en cuenta que en el predio objeto de avalúo se permite el desarrollo de la actividad comercial, son de alguna manera, comparables con el predio objeto de avalúo.

No.	VALOR PEDIDO	% NEGOCIA CION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 360.000.000	7%	\$ 335.000.000	334,00	\$ 958.083,83	100,0	\$ 150.000	\$ 15.000.000
2	\$ 150.000.000	7%	\$ 140.000.000	136,00	\$ 1.029.411,76	0,0	\$ 0	\$ 0
3	\$ 480.000.000	6%	\$ 450.000.000	500,00	\$ 900.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
4	\$ 820.000.000	3%	\$ 795.000.000	420,00	\$ 897.619,05	440,0	\$ 950.000	\$ 418.000.000
5	\$ 780.000.000	6%	\$ 730.000.000	444,00	\$ 1.093.693,69	376,0	\$ 650.000	\$ 244.400.000
6	\$ 350.000.000	6%	\$ 330.000.000	370,00	\$ 891.891,89	0,0	\$ 0	\$ 0
7	\$ 466.900.000	8%	\$ 430.000.000	280,00	\$ 1.065.714,29	188,0	\$ 700.000	\$ 131.600.000
8	\$ 187.500.000	7%	\$ 175.000.000	180,00	\$ 972.222,22	0,0	\$ 0	\$ 0
9	\$ 130.000.000	8%	\$ 120.000.000	90,00	\$ 1.002.777,78	85,0	\$ 350.000	\$ 29.750.000
10	\$ 270.000.000	7%	\$ 250.000.000	150,00	\$ 1.080.000,00	160,0	\$ 550.000	\$ 88.000.000
11	\$ 340.000.000	7%	\$ 315.000.000	90,00	\$ 1.000.000,00	180,0	\$ 1.250.000	\$ 225.000.000

## 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	%. NEGOCIA CION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	
1	\$ 360.000.000	7%	\$ 335.000.000	334,00	\$ 958.083,83	100,0	\$ 150.000	\$ 15.000.000
2	\$ 150.000.000	7%	\$ 140.000.000	136,00	\$ 1.029.411,76	0,0	\$ 0	\$ 0
3	\$ 480.000.000	6%	\$ 450.000.000	500,00	\$ 900.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
4	\$ 820.000.000	3%	\$ 795.000.000	420,00	\$ 897.619,05	440,0	\$ 950.000	\$ 418.000.000
5	\$ 780.000.000	6%	\$ 730.000.000	444,00	\$ 1.093.693,69	376,0	\$ 650.000	\$ 244.400.000
6	\$ 350.000.000	6%	\$ 330.000.000	370,00	\$ 891.891,89	0,0	\$ 0	\$ 0
7	\$ 466.900.000	8%	\$ 430.000.000	280,00	\$ 1.065.714,29	188,0	\$ 700.000	\$ 131.600.000
8	\$ 187.500.000	7%	\$ 175.000.000	180,00	\$ 972.222,22	0,0	\$ 0	\$ 0
9	\$ 130.000.000	8%	\$ 120.000.000	90,00	\$ 1.002.777,78	85,0	\$ 350.000	\$ 29.750.000
10	\$ 270.000.000	7%	\$ 250.000.000	150,00	\$ 1.080.000,00	160,0	\$ 550.000	\$ 88.000.000
11	\$ 340.000.000	7%	\$ 315.000.000	90,00	\$ 1.000.000,00	180,0	\$ 1.250.000	\$ 225.000.000
				PROMEDIO OFERTAS	\$ 990.129			
				DESVIACION	73.482			
				COEFICIENTE DE VARIACION	0,074			
				LÍMITE INFERIOR	\$ 916.647			
				LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.063.610			
				<b>LÍMITE SUPERIOR AJUSTADO</b>	<b>\$ 1.064.000</b>			
				<b>PROPUESTO</b>	<b>\$ 1.060.000</b>			

**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 para predios urbanizados están entre \$891.891,89 a \$1.093.693,69 la diferencia de valor pedido por m2 es baja y puede darse principalmente por su localización y por su consolidación urbanística, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor del terreno más probable para el terreno útil urbanizado, se toma como referencia su ubicación, normatividad, uso y el área, adoptando un valor de terreno cercano al límite superior del procesamiento estadístico (\$1.060.000) teniendo en cuenta que:

Los predios en oferta se encuentran urbanizados y en muy buenas ubicaciones dentro del perímetro urbano del municipio de Yopal. Adicionalmente por su ubicación o uso actual, los predios en oferta cuentan con potencial de desarrollo para un comercio zonal consolidado. Sin embargo, considerando que los usos principales autorizados en el área de actividad comercial donde se ubica el predio objeto de avalúo son el COMERCIO PESADO de escala regional (LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.) y el COMERCIO VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS de escala urbana (ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 5.000 M2 DE AREAS DE VENTA.); se puede concluir que la posibilidad de aprovechamiento por un mejor uso se puede dar en el área de localización del predio en estudio, razón por la cual se adopta el límite superior del procesamiento estadístico.

**EJERCICIO RESIDUAL.** Teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo corresponde a un predio de mayor extensión que no ha completado su proceso urbanístico y que para su desarrollo cuenta con posibilidades de explotación del uso comercial de escala urbana y regional; se realizó el análisis económico que permitió definir que no se encuentra en el municipio de Yopal, un mercado inmobiliario comparable que permita definir o inferir de manera directa el valor de terreno a adoptar. Por tal razón y de acuerdo a las metodologías definidas en temas de avalúos se procede a utilizar la metodología técnica residual a través de la aplicación de la fórmula de valor de terreno en bruto (VTB).

\*Ahora bien, teniendo en cuenta que el predio objeto de estudio es un terreno desarrollable en bruto (terreno en mayor extensión urbanizable no urbanizado) se procede, para la determinación de su valor de terreno a aplicar lo señalado en el artículo 15 de la Resolución IGAC No. 620 de 1998, donde se establece: “Para la estimación del predio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor de terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU((Vtu-Cu) / (1+g)).”$$

\*Para el valor de terreno URBANIZADO se adoptó una cifra cercana al límite superior del procesamiento estadístico, dado que la franja objeto de avalúo cuenta con frente a la vía Nacional Aguazul-Yopal y se permite el desarrollo de comercio de escala urbana y regional, es decir \$1.060.000.

\*Para la definición del porcentaje de área útil (%AU) se procede de acuerdo a lo definido en el acuerdo municipal N° 024 de diciembre 29 de 2013 “por el cual se

adopta el Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Yopal” respecto a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, artículo 74. (...)

c) Índice de ocupación (IO). Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

**ARTÍCULO 86. (T.U.D.) Tratamiento De Desarrollo Integral.** Por tratarse de áreas que están en proceso de habilitación urbana, requieren intervenciones físicas en espacio público, servicios públicos domiciliarios, vías y equipamientos, que adapten e integren estos suelos a la estructura urbana consolidada, esta modalidad de tratamiento de desarrollo, se aplica a sectores que han tenido en su formación instrumentos de planificación intermedia (plan parcial) como es el caso del sector Bon Habita y el Sector suroccidental, y adicionalmente integra otras áreas que requieren de la aplicación de algún tipo de instrumento de gestión y planificación del suelo, para habilitarlos.

Reglamentación Urbanística								
Sector	46				47			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Rango Predial								
Área Min Predio (m2)		140 - 299	300 - 799	≥ 800		220 - 399	400 - 799	≥ 800
Frente Min (m)		8	14	25		9	12	15
Índice Max de Ocupación		0,85	0,8	0,75		0,8	0,75	0,7
Índice Max de Construcción		2,5	4	6,75		1,2	1,8	1,68
Condicionantes (Obligatoria)	4	2 y 3	2 y 3	1 y 3	4	2 y 3	2 y 3	2 y 3

**Parágrafo 4. Condicionantes obligatorias sectores 46 y 47**

1. El predio debe tener frente sobre vías con perfil igual o superior a 30 metros, específicamente sobre las Marginal de la Selva.
2. El predio debe tener frente sobre una vía con perfil mínimo de 20 metros entre paramentos.
3. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, balcones, marquesinas, parasoles, recreación y servicios colectivos, instalaciones mecánicas, tanques de agua y/o Piscinas.
4. No se permiten subdivisiones menores a 300 m2.

**ARTÍCULO 102. Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana:** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Las cesiones serán calculadas de la siguiente manera:

AREA NETA URBANIZABLE			
PARQUES Y ZONAS VERDES	DOTACION	VIAS LOCALES	AREA UTIL
17%	8%	15%	
40%			60%
CESIONES			A.U.R.

Parágrafo 1. Para efectos de la aplicación de los anteriores porcentajes de cesiones para suelo público, se tendrá en cuenta las siguientes definiciones.

a) Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

b) Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización

**Nota: Se debe tener claro que por la conformación predial y el uso permitido de comercio, dentro del diseño de un proyecto comercial no es necesario generar áreas para cesión de vías locales al interior de los predios, razón por la cual el porcentaje máximo de cesiones es del 25% (Parques, Zonas verdes y Dotación) lo que dejaría como área útil el 75% restante. Adicionalmente se debe considerar lo definido en la ficha de reglamentación urbanística del artículo 86 del POT, específicamente lo definido para los sectores 46 y 47, que para los inmuebles con rango predial 4 con áreas mayores o iguales a 800 m<sup>2</sup> y la condición obligatoria de tener frente sobre vías con perfil igual o superior a 30 metros, específicamente sobre las Marginal de la Selva (como el predio objeto de avalúo), el índice máximo de ocupación es del 0,75 (75%) del área bruta. Este último parámetro normativo también condiciona a que el área útil puede ser máximo igual al 75% del área bruta del predio.**

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2018	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	12,20%		\$ 17.011	x	\$ 17.011
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2,08%		\$ 2.908	x	\$ 2.908
	ALCANTARILLADO	8,59%		\$ 11.979	x	\$ 11.979
	PLUVIAL	3,32%		\$ 4.634	x	\$ 4.634
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	36,60%		\$ 51.054	x	\$ 51.054
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	9,53%		\$ 13.290	x	\$ 13.290
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,71%		\$ 993	x	\$ 993
VI			<b>VIAS</b>			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	5,96%		\$ 8.313	x	\$ 8.313
	VIA V3 a V4 en Asfalto	11,39%		\$ 15.887	x	\$ 15.887
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,92%		\$ 9.646	x	\$ 9.646
	ANDENES	1,94%		\$ 2.705	x	\$ 2.705
	SADINELES	0,76%		\$ 1.063	x	\$ 1.063
	<b>VR-UNIT (\$/M2)</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 139.483</b>	<b>\$ 139.483</b>		<b>\$ 139.483</b>
					ADOPTADO	<b>\$ 139.000</b>

\*Para la definición de los costos de urbanismo se debe tener en cuenta que en la aplicación de la técnica residual para este caso específico se debe contemplar el desarrollo del uso comercial para el cual se requiere una adecuación total de las condiciones urbanísticas del terreno, razón por la cual, aunque no se puede desconocer que el predio objeto de avalúo cuenta con un urbanismo básico primario (representado en algunas conexiones de energía eléctrica y acueducto para zonas puntuales del predio); se considera como costos de urbanismo dentro del ejercicio planteado, el valor completo de \$139.000 requerido para la dotación y adecuación del predio.

### EJERCICIO PARA LOTEO

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

% AU	0,75
Valor terreno urbanizado	<b>\$ 1.060.000</b>
Costos de urbanismo	\$ 139.000
Ganancia+C.F+C.V.	25%
<b>FORMULA</b>	
<b>Vtu / 1+ G</b>	\$ 848.000
<b>( Vtu / 1+ G ) - CU</b>	\$ 709.000
<b>V.T.B</b>	\$ 531.750
<b>PROPUESTO</b>	<b>\$ 530.000</b>

Aplicada la formula mencionada el valor ajustado para el terreno es de \$ 530.000.

## 11. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195 de fecha junio-agosto de 2020.

### 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce1: Cerca	4	15	26,67%	3	31,93%	\$ 12.885,75	\$4.115	\$8.771,12	\$ 9.000
Ce2: Cerca	4	15	26,67%	3	31,93%	\$ 35.081,66	\$11.202	\$23.879,50	\$ 24.000
Vp1: Valla	15	70	21,43%	3,5	41,87%	\$ 22.042.000,00	\$9.229.777	\$12.812.222,89	\$ 12.812.000
Zd: Placa	15	50	30,00%	3,5	46,19%	\$ 92.000,00	\$42.497	\$49.503,36	\$ 50.000
Zd1: Zona dura	12	30	40,00%	3	41,03%	\$ 57.000,00	\$23.388	\$33.611,70	\$ 34.000
En: Enramada	5	20	25,00%	3	30,90%	\$ 94.000,00	\$29.043	\$64.957,20	\$ 65.000

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Aguacate	UN	1	\$ 240.000
Bototo	UN	1	\$ 79.000
Gallinero	UN	1	\$ 79.000
Guarataro	UN	1	\$ 79.000

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Mango	UN	3	\$ 140.000
Piñón	UN	2	\$ 79.000
Plátano	UN	5	\$ 18.000
Pomarroso	UN	3	\$ 36.500
Teca	UN	1	\$ 181.000

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

<http://sanoyecologico.es/bosques-y-cultivos-forestales/>

Alternativas Forrajeras para los Llanos Orientales de Colombia, Oscar Pardo Barbosa, Otoniel Pérez López.

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

CORPOICA. Villavicencio, Meta.

Semillas y Semillas SAS Tel: 2642522.

[www.Semillano.com](http://www.Semillano.com)

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

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

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

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

Agropunto Asociados, Alexis Mora Barney Tel: 3103434167

Cercagro del Llano SAS, Tel: 6688998 - 3123711406

Cercas y Corrales del Campo, Tel: 6324137 – 3108784879

Maderas Aragón SAS, Tel: 3115229354

Maderas El Vergel, Tel: 6690909 – 6692882/83

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

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria,

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

[www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

[http://www.industriademaderas.com/productos/?](http://www.industriademaderas.com/productos/)

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

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

Anuario Estadístico Agropecuario del Meta y Casanare, Año 2015.

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y

ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que, por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.

- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por 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.
- Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés

personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

- 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.

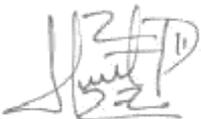
**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	M2	485,34	\$ 530.000	\$ 257.230.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 257.230.200</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Ce1: Cerca	M	28,14	\$ 9.000	\$ 253.260
Ce2: Cerca	M	10,11	\$ 24.000	\$ 242.640
Vp1: Valla	UN	1,00	\$ 12.812.000	\$ 12.812.000
Zd: Placa	M2	22,50	\$ 50.000	\$ 1.125.000
Zd1: Zona dura	M2	107,33	\$ 34.000	\$ 3.649.220
En: Enramada	M2	19,40	\$ 65.000	\$ 1.261.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 19.343.120</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Aguacate	UN	1,00	\$ 240.000	\$ 240.000
Bototo	UN	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Gallinero	UN	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Guarataro	UN	1,00	\$ 79.000	\$ 79.000
Mango	UN	3,00	\$ 140.000	\$ 420.000
Piñón	UN	2,00	\$ 79.000	\$ 158.000
Plátano	UN	5,00	\$ 18.000	\$ 90.000
Pomaroso	UN	3,00	\$ 36.500	\$ 109.500
Teca	UN	1,00	\$ 181.000	\$ 181.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.435.500</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 278.008.820</b>

**TOTAL: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 278.008.820).**

Bogotá, D.C., 26 de octubre de 2020.

Cordialmente,



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



**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
**AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL – 79710046**

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

No. CVY-07-444.

Hoy, 26 DE OCTUBRE DE 2020, en la oficina de la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores definidos en los avalúos comerciales puntuales de los predios requeridos para el PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO YOPAL, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

**AGENDA**

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

**DESARROLLO**

1. Se verificó el quorum y se encuentran presentes, El perito designado, MARCO POLO SÁNCHEZ, 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-07-444 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-07-444. El método empleado es el indicado para determinar el avalúo solicitado, de acuerdo con la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaría 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.

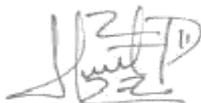
Descritos los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	D 9 NO. 2 OESTE 80 VDA UPAMENA
----------------------	-----------------------------------

**CONFIRMACIÓN**

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 278.008.820

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE 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)

**15. REGISTRO FOTOGRÁFICO**
**ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-444**


Vista parcial vía hacia Yopal



Vista parcial fachada del predio



Ce1: Cerca



Ce2: Cerca



Vp1: Valla



Zd: Zona dura

**ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07- 444**


Zd1: Zona dura



En: Enramada



Vista general de especies vegetales



Vista general de especies vegetales



Vista general de especies vegetales



Vista general de especies vegetales

**ESTUDIO DE MERCADO**

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	ANEXOS - MEJORAS - CUI.TIVOS				
1	CASA LOTE URBANO	CL 10 21 - 93 COMUNA IEL CENTRO	\$ 360.000.000	7%	\$ 335.000.000	334,00	\$ 958.083,83	100,0	\$ 150.000		\$ 15.000.000	Terreno localizado sobre vía principal en el centro de la ciudad de Yopal. Cuenta con una vivienda construida y frente comercial.	Colliers International Colombia	3175331858
2	LOTE URBANO	C 25 24 71 LO 4 BARRIO EL SALITRE	\$ 150.000.000	7%	\$ 140.000.000	136,00	\$ 1.029.411,76	0,0	\$ 0		\$ 0	Lote para proyecto urbanístico en Yopal medidas: 8,75 mts * 15,55 uso de suelos: vivienda o comercial beneficios de la zona: crecimiento economico, cerca a centros comerciales, buenas vías, central, cerca al terminal, en la misma cuadra se esta construyendo conjunto residenciales, oportunidad de aprovechamiento para invertir en bienes raices, y hacer un edificio residencial en la zona.	Focus Inmobiliaria. Elizabeth Alape	Teléfono contacto 1: 0386321276 - 3102061203 Teléfono contacto 2: 3124493644 3209505542 6321276
3	LOTE URBANO	K 20 36 52 BARRIO AEROCVIL	\$ 480.000.000	6%	\$ 450.000.000	500,00	\$ 900.000,00	0,0	\$ 0		\$ 0	LOTE USO: Comercial o Residencial AREA : 500MT2, Esquinero, papeles al día, Instalación Eléctrica: Monofásica.	Focus Inmobiliaria. Daniel Villamil	Teléfono contacto 1: 0386321276 - 3102061203 Teléfono contacto 2: 3124493644 3209505542 6321276
4	CASA URBANO	K 7 40 79 BARRIO EL LAGUITO	\$ 820.000.000	3%	\$ 795.000.000	420,00	\$ 897.619,05	440,0	\$ 950.000		\$ 418.000.000	Vivienda multifamiliar, buena iluminación y condiciones de ventilación adecuadas. Tanque subterráneo y tanques elevados de abastecimiento de agua en buenas condiciones.	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-casalote-yopal-el-laguito/MC77826">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-casalote-yopal-el-laguito/MC77826</a>	3163030013
5	CASA URBANO	CL 11 26 38 BARRIO EL LIBERTADOR	\$ 780.000.000	6%	\$ 730.000.000	444,00	\$ 1.093.693,69	376,0	\$ 650.000		\$ 244.400.000	Lote sobre la calle 11 con carrera 26 vías totalmente pavimentadas, su ubicación le permite tener una valorización por m2 en un futuro. Se encuentra a unas cuadras del centro comercial "Unicentro y el Hobo", Cerca al hotel "Holiday Inn Express", "Clínica Casanare" y conjuntos residenciales exclusivos.	Home Inmobiliaria Colombia	3104202020
6	LOTE URBANO	KR 22 16 44 BARRIO EL GAVAN	\$ 350.000.000	6%	\$ 330.000.000	370,00	\$ 891.891,89	0,0	\$ 0		\$ 0	Lote ubicado en zona céntrica de la ciudad de Yopal cerca a zonas educativas parques zonas comerciales. Ubicado en vía principal.	Anco Inmobiliaria	3145824304 3308806
7	CASA URBANO	CL 7 23 77 BARRIO SAN MARTIN	\$ 466.900.000	8%	\$ 430.000.000	280,00	\$ 1.065.714,29	188,0	\$ 700.000		\$ 131.600.000	Bodega industrial ubicada en el Barrio San Martín en la ciudad de Yopal. Doble altura, cuenta con baño, espacios abiertos, pisos en concreto y cerámica.	Colombia S.A.S - DC Inmobiliarias SAS	3203509888
8	LOTE URBANO	CL 23 10 47 BARRIO LA CAMPAÑA	\$ 187.500.000	7%	\$ 175.000.000	180,00	\$ 972.222,22	0,0	\$ 0		\$ 0	Lote cercano de un centro hospitalario, universidad uniremington y al colegio de la campaña. En el sector la mayoría de terrenos están construidos. Cuenta con una construcción desmantelada habitación, lavadero y cocina. Este lote no cuenta con cable de energía eléctrica, las vías están pavimentadas y el sector cuenta con infraestructura urbanística.	Colombia S.A.S - DC Inmobiliarias SAS	3203509888
9	CASA COMERCIAL URBANO	CL 35 7 03 BARRIO CASMENA	\$ 130.000.000	8%	\$ 120.000.000	90,00	\$ 1.002.777,78	85,0	\$ 350.000		\$ 29.750.000	Casa esquinera comercial con 3 locales comerciales, lugar concurrido, por una tierra plana cerca a yopal, o finquita. o por 130 mls. de 15mts por la doble vía y 6m por lado normal. Excelente para cualquier negocio, lugar concurrido queda frente a un auto servicio y un chance supergiros, ubicada sobre la transversal 7ma entre calles 34 y 35.	Fernado Sagenta	3503464199
10	CASA COMERCIAL URBANO	K 23 11 10 BARRIO BELLO HORIZONTE	\$ 270.000.000	7%	\$ 250.000.000	150,00	\$ 1.080.000,00	160,0	\$ 550.000		\$ 88.000.000	Casa esquinera comercial con 3 locales comerciales, lugar concurrido, por una tierra plana cerca a yopal, o finquita. o por 130 mls. de 15mts por la doble vía y 6m por lado normal. Excelente para cualquier negocio, lugar concurrido queda frente a un auto servicio y un chance supergiros, ubicada sobre la transversal 7ma entre calles 34 y 35.	Código FincaRaiz.com.co: 5785854	3163701383 3114814621
11	CASA COMERCIAL URBANO	K 29 34 46 BARRIO VLLA NATALIA	\$ 340.000.000	7%	\$ 315.000.000	90,00	\$ 1.000.000,00	180,0	\$ 1.250.000		\$ 225.000.000	Casa comercial con local, 4 habitaciones, 4 baños. Ubicada sobre una de las principales vías de la ciudad y en una zona comercial. Ideal para ser usada como vivienda o para tu empresa. Consta Primer piso: de local con baño y ducha, lavadero tanque y conexiones para cocina, tanque subterráneo apto para negocio o también como garaje para 4 carros. Segundo y Tercer piso, habitación principal con jacuzzi balcón, terraza grande para los asados, o gimnasio, bronceo etc.	Hergof Inmobiliaria	3212165831 86329433

PROMEDIO OFERTAS	\$ 990.129
DESVIACION	73.482
COEFICIENTE DE VARIACION	0,074
LIMITE INFERIOR	\$ 916.647
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.063.610
<b>LIMITE SUPERIOR AJUSTADO</b>	<b>\$ 1.064.000</b>
<b>PROPUESTO</b>	<b>\$ 1.060.000</b>

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

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2018	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	12,20%		\$ 17.011	x	\$ 17.011
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2,08%		\$ 2.908	x	\$ 2.908
	ALCANTARILLADO	8,59%		\$ 11.979	x	\$ 11.979
	PLUVIAL	3,32%		\$ 4.634	x	\$ 4.634
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	36,60%		\$ 51.054	x	\$ 51.054
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	9,53%		\$ 13.290	x	\$ 13.290
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,71%		\$ 993	x	\$ 993
VI	<b>VIAS</b>					
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	5,96%		\$ 8.313	x	\$ 8.313
	VIA V3 a V4 en Asfalto	11,39%		\$ 15.887	x	\$ 15.887
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,92%		\$ 9.646	x	\$ 9.646
	ANDENES	1,94%		\$ 2.705	x	\$ 2.705
	SADINELES	0,76%		\$ 1.063	x	\$ 1.063
	<b>VR-UNIT (\$/M2)</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 139.483</b>	<b>\$ 139.483</b>		<b>\$ 139.483</b>
					<b>ADOPTADO</b>	<b>\$ 139.000</b>

### EJERCICIO PARA LOTEO

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - C_u \right\}$$

% AU	0,75
Valor terreno urbanizado	<b>\$ 1.060.000</b>
Costos de urbanismo	\$ 139.000
Ganancia+C.F+C.V.	25%
<b>FORMULA</b>	
<b>Vtu / 1+ G</b>	\$ 848.000
<b>( Vtu / 1+ G ) - CU</b>	\$ 709.000
<b>V.T.B</b>	\$ 531.750
<b>PROPUESTO</b>	<b>\$ 530.000</b>

### CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce1: Cerca	4	15	26,67%	3	31,93%	\$ 12.885,75	\$4.115	\$8.771,12	\$ 9.000
Ce2: Cerca	4	15	26,67%	3	31,93%	\$ 35.081,66	\$11.202	\$23.879,50	\$ 24.000
Vp1: Valla	15	70	21,43%	3,5	41,87%	\$ 22.042.000,00	\$9.229.777	\$12.812.222,89	\$ 12.812.000
Zd: Placa	15	50	30,00%	3,5	46,19%	\$ 92.000,00	\$42.497	\$49.503,36	\$ 50.000
Zd1: Zona dura	12	30	40,00%	3	41,03%	\$ 57.000,00	\$23.388	\$33.611,70	\$ 34.000
En: Enramada	5	20	25,00%	3	30,90%	\$ 94.000,00	\$29.043	\$64.957,20	\$ 65.000

## ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Ce1: CERCA								
CERCA - 7 hilos de Alambre de Púas, Postes de madera - Dist 2,5 m entre postes.								
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	No HILOS	POSTES/ML	GRAPAS		distancia casco urbano (Km)
Definitiva (Madera 7 hilos alambre de púas) - Dist 2,5 m entre postes.	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,5	7	0,40	grapas para cerca 1 pulgada		3,5
	Alambre \$ /m	\$ / Postes	Grapas \$ /ml	Jornales \$ /ml	Transporte \$ /ml	# poste ml	\$ poste/ml	Valor Por metro lineal (\$ /m)
	\$ 3.195,10	\$ 10.504,50	\$ 45,50	\$ 4.019,00	\$ 1.424,35	0,40	\$ 4.201,80	\$ 12.885,75
TOTAL								\$ 12.885,75

El valor del alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$ 159.755 (calibre 14 por 350m), lo que equivale a \$ 456.44 por m. Se toma de la revista Construdata N° 195 secciones de insumos, Concertinas y alambre de púas Pag 82

El valor de la madera se toma de la revista Construdata # 195, sección insumos de -maderas rollizas, limatón (4.00 m) pág. 107. Para efectos del presupuesto el valor unitario se divide en 2 para obtener el valor unitario de un poste de 2.0m de altura.

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

El valor de los jornales es tomado de la revista Construdata 195 pág. 49, salarios por hora de 2 ayudantes de albañilería con prestaciones. El rendimiento se toma de cerca alambre de púas de la actividad de preliminares (pág. 146).

El valor del transporte de toma de APUS INVIAS, segundo semestre de 2019, transporte para postes \$ 1.000 m3/k, teniendo en cuenta que a camión de 1 a 3 toneladas tiene una capacidad máxima de transportar 44 postes de concreto (pag 118) (11x11x2.30m-68 kg) y el volumen de estos postes corresponde a 1.22 m3, su costo sería de \$ 1.225 por kilómetro. Costo por unidad de poste (\$1.225/44un=\$ 27.84 por km)

44,11764706 3 Tn =3000 kg/68 kg (peso de c/poste)  
1,22452 Volumen de 44 postes  
1224,52 Vr por viaje de 44 postes  
27,83 Vr unit de poste km  
35,932447 1m3 corresponde a 36 postes  
1326,94 Vr unitario poste km (mano de obra y vehiculo)  
  
1424,349444

**Ce2: CERCA**

CERCA - 3 hilos de Alambre de Puas, Postes de madera - Dist 2 m entre postes.

TIPO DE CERCA	ALAMBRE	25 KGALAMBRE GALVANIZADO CAL 14 X	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	No HILOS		POSTES/ML	GRAPAS	MALLA ELECTROSOLDADA 6,00X2,35 M 6 MM	distancia casco urbano (Km)
					PUAS	ELECTRICO				
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de puas) - Dist 2 m entre postes.	ROLLO*350 ML	ROLLO 25 KG=815 M	Limaton 10 a 12 cm*2m	2,0	3	1	0,50	grapas para cerca 1 pulgada	VALOR \$160.597 (separacion 15x15 cm)	3,5
	Alambre \$ /m	Alambre \$ /m	\$ / Postes	Grapas \$ /ml	Jornales \$ /ml		Transporte \$ /ml	# poste ml	\$ poste/ml	Valor Por m2 (\$ /m2)(Se calcula separacion 8x8mm)
	\$ 1.369,33	\$ 194,97	\$ 10.504,50	\$ 24,38	\$ 4.019,00		\$ 1.442,02	0,50	\$ 5.252,25	\$ 22.779,72
<b>TOTAL</b>									\$ 35.081,66	

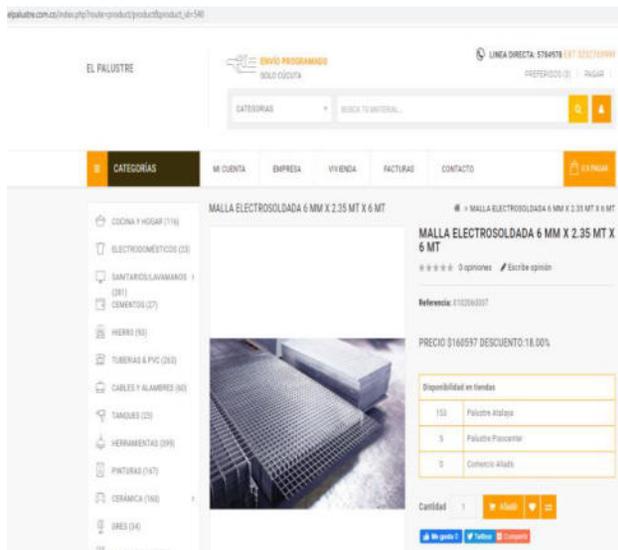
El valor del alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$ 159.755 (calibre 14 por 350m), lo que equivale a \$ 456.44 por m. Se toma de la revista Construdata N° 195 secciones de insumos, Concertinas y alambre de púas Pag 82

El valor de la madera se toma de la revista Construdata # 195, sección insumos de -maderas rollizas, limatón (4.00 m) pág. 107. Para efectos del presupuesto el valor unitario se divide en 2 para obtener el valor unitario de un poste de 2.0m de altura.

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

El valor de los jornales es tomado de la revista Construdata 195 pág. 49, salarios por hora de 2 ayudantes de albañilería con prestaciones. El rendimiento se toma de cerca alambre de púas de la actividad de preliminares (pág. 146).

El valor del transporte de toma de APUS INVIAS, segundo semestre de 2019, transporte para postes \$ 1.000 m3/k, teniendo en cuenta que a camión de 1 a 3 toneladas tiene una capacidad máxima de transportar 44 postes de concreto (pag 118) (11x11x2.30m-68 kg) y el volumen de estos postes corresponde a 1.22 m3, su costo sería de \$ 1.225 por kilómetro. Costo por unidad de poste (\$1.225/44un=\$ 27.84 por km)



44,11764706 3 Tn =3000 kg/68 kg (peso de c/poste)  
1,22452 Volumen de 44 postes  
1224,52 Vr por viaje de 44 postes  
27,83 Vr unit de poste km  
35,932447 1m3 corresponde a 36 postes  
1344,61 Vr unitario poste km (mano de obra y vehiculo)

1442,016111

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

<b>Vp: VALLA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 152.103,25	0,69%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 18.850.000,00	85,52%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 19.002.103,25	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 3.040.336,52	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 22.042.439,77	100%

<b>VALOR</b>	<b>un</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 19.002.103,25</b>
<b>VALOR</b>	<b>un</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 22.042.439,77</b>

**Fuente: Construdata 195, APU oficiales  
2019 Casanare actualizados abril 2020**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 152.103,25</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	3,25	m3	\$ 21.517,00	\$ 69.930,25	
2,11	Cargue manual y Retiro de material hasta 6km	3,90	m3	\$ 21.070,00	\$ 82.173,00	
<b>13</b>	<b>CARPINTERIA METÁLICA</b>					<b>\$ 18.850.000,00</b>
13,14	Desmote e instalacion de Valla (SE CALCULA COMO TRASLADO)	1,00	un	\$ 18.850.000,00	\$ 18.850.000,00	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 19.002.103,25</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>16%</b>
					<b>\$ 3.040.336,52</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 22.042.439,77</b>
<b>VALOR</b>	<b>un</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>			<b>\$ 19.002.103,25</b>
<b>VALOR</b>	<b>un</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>			<b>\$ 22.042.439,77</b>
<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 22.042.000,00</b>

Bogotá 29 de abril del 2020

**Cotización movimiento  
Valla**

**Características desinstalación**

- Desmontar la parte inferior y parte superior de la valla
- Desmonte manual, obra a mano
- Recuento de la estructura por medio de grua entre 5 y 7 metros del punto inicial

**Características nueva instalación.**

- Fabricación e instalación de tubo perfiles de 2 m de largo (límites), limbo y pie de anillo en la parte inferior de la estructura.
- Construcción con tubo de 1 1/2 pulgadas 1/8 de espesor. Con bajo brida. 1 x 1 x 2,50m
- Fabricación e instalación de limbo en el punto definido
- Prueba hidrostática según las especificaciones técnicas
- Uso de la construcción a la estructura por medio de varilla rosada 3/8 de 1 pulgada, anillo
- Transporte hasta el punto de instalación en Casanare
- Instalación completa de la estructura

**Valor del proyecto**

Item	Cantidad	Valor unitario	IVA	Total
Movimiento valla	1	\$ 18.850.000	AIU Incluido	\$ 18.850.000

- Valores a todo costo

**Seven Vallas**

**Dirección:** Calle 23 #No. 7A – 28, Yopal, Casanare

**Teléfono:** 313 8726865

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

<b>Zd: PLACA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 260.347,50	12,54%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 201.028,50	9,68%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.328.490,00	63,99%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 1.789.866,00	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 286.378,56	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.076.244,56	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 79.549,60
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 92.277,54

**Fuente: Construdata 195, APU oficiales  
2019 Casanare actualizados abril 2020**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 260.347,50</b>
1,01	Descapote a mano	22,50	m <sup>2</sup>	\$ 5.827,00	\$ 131.107,50	
1,04	Localización, trazado y replanteo	22,50	m <sup>2</sup>	\$ 5.744,00	\$ 129.240,00	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 201.028,50</b>
2,08	Relleno con material crudo de rio sin seleccionar (conformacion, riego y compactacion) con transporte	4,50	m <sup>3</sup>	\$ 44.673,00	\$ 201.028,50	
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>					<b>\$ 1.328.490,00</b>
10,11	Concreto Anden 0,10m	22,50	m <sup>2</sup>	\$ 59.044,00	\$ 1.328.490,00	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 1.789.866,00</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>\$ 286.378,56</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 2.076.244,56</b>
VALOR	m2	COSTO DIRECTO			\$ 79.549,60
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 92.277,54
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 92.000,00

<b>Zd1: ZONA DURA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.241.915,43	20,13%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 4.075.540,13	66,07%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 5.317.455,56	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 850.792,89	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 6.168.248,45	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 49.543,05
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 57.469,94

**Fuente: Construdata 195, APU oficiales  
2019 Casanare actualizados abril 2020**

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

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 1.241.915,43</b>
1,01	Descapote a mano	107,33	m <sup>2</sup>	\$ 5.827,00	\$ 625.411,91	
1,04	Localización, trazado y replanteo	107,33	m <sup>2</sup>	\$ 5.744,00	\$ 616.503,52	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 4.075.540,13</b>
2,08	Relleno con material crudo de rio sin seleccionar (conformacion, riego y compactacion) con transporte	91,23	m3	\$ 44.673,00	\$ 4.075.540,13	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 5.317.455,56</b>	
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>16%</b>	<b>\$ 850.792,89</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 6.168.248,45</b>	
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>			<b>\$ 49.543,05</b>	
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>			<b>\$ 57.469,94</b>	
<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 57.000,00</b>	

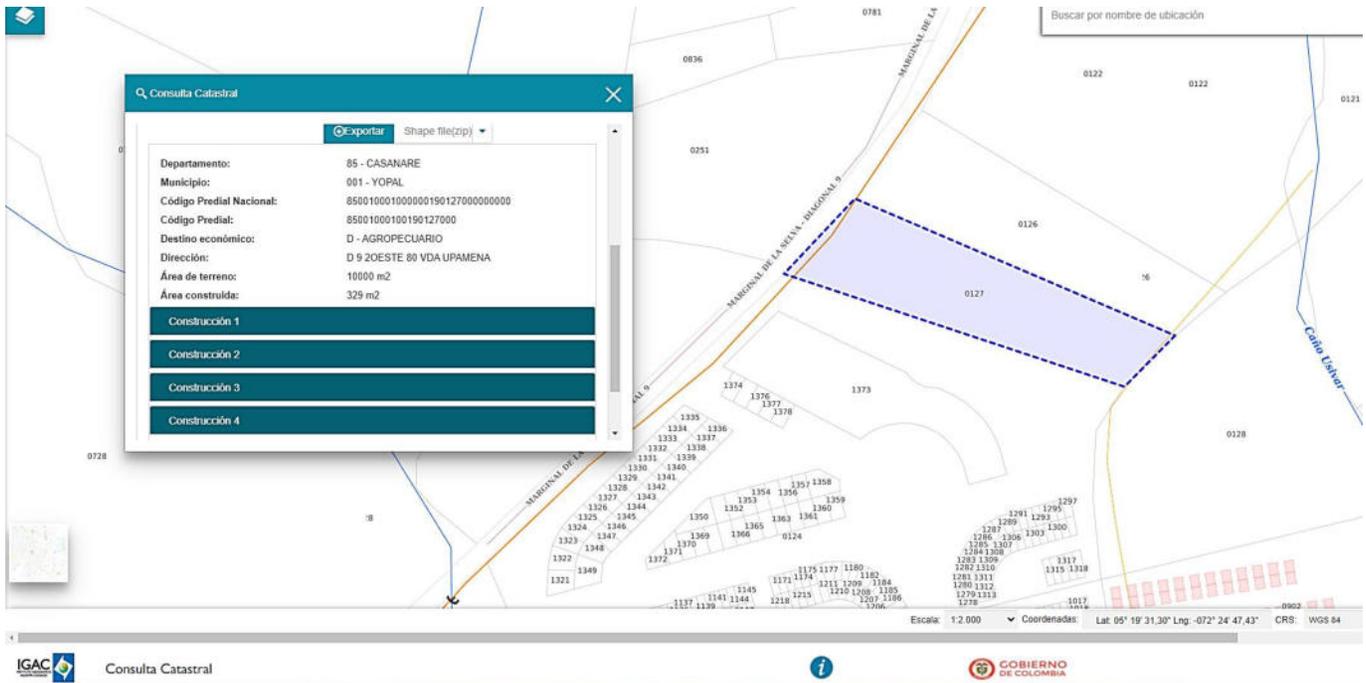
<b>En: ENRAMADA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 444.685,08	24,46%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 23.587,70	1,30%
9	CUBIERTAS	\$ 965.654,40	53,11%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 133.440,00	7,34%
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 1.567.367,18</b>	
<b>VALOR COSTO INDIRECTO 16%</b>		<b>\$ 250.778,75</b>	<b>14%</b>
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 1.818.145,93</b>	<b>100%</b>

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 80.792,12</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 93.718,86</b>

**Fuente: Construdata 195, APU oficiales  
2019 Casanare actualizados abril 2020**

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

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 444.685,08</b>
1,01	Descapote a mano	19,40	m <sup>2</sup>	\$ 5.827,00	\$ 113.043,80	
1,03	Cerramiento en Polisombra H= 2.00 m	31,68	m <sup>2</sup>	\$ 6.951,00	\$ 220.207,68	
1,04	Localización, trazado y replanteo	19,40	m <sup>2</sup>	\$ 5.744,00	\$ 111.433,60	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMIENTACION</b>					<b>\$ 23.587,70</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,50	m3	\$ 21.517,00	\$ 10.844,57	
2,11	Cargue manual y Retiro de material hasta 6km	0,60	m3	\$ 21.070,00	\$ 12.743,14	
<b>9</b>	<b>CUBIERTAS</b>					<b>\$ 965.654,40</b>
9,01	Teja en lamian de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	19,40	m <sup>2</sup>	\$ 16.913,00	\$ 328.112,20	
9,03	Estructura de madera para teja fibrocemento	19,40	m2	\$ 32.863,00	\$ 637.542,20	
<b>12</b>	<b>MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>					<b>\$ 133.440,00</b>
12,08	Limaton d=10 a 12 cm (3m)	8,00	un	\$ 16.680,00	\$ 133.440,00	
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 1.567.367,18</b>	
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					16%	<b>\$ 250.778,75</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>						<b>\$ 1.818.145,93</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>			<b>\$ 80.792,12</b>	
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>			<b>\$ 93.718,86</b>	
<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 94.000,00</b>	



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

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

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

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

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

## INDEMNIZACION CULTIVOS PERMANENTES

CULTIVO	TIEMPO DE RECUPERACIÓN CULTIVO EN AÑOS	COSTOS INSTALACIÓN POR HA	COSTOS SOSTENIMIENTO POR HA	RENDIMIENTO		PRECIO DE VENTA \$/KG	PRECIO DE VENTA MÁXIMO \$/KG	PRECIO COSECHA		DENSIDAD CULTIVO PLANTA/HA	VALORES POR PLANTA	
				PRODUCCIÓN PROMEDIO KG/HA/AÑO	PRODUCCIÓN MÁXIMA KG/HA/AÑO			MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMA POR PLANTA	MÁXIMA POR PLANTA
AGUACATE COMUN	4	\$ 2.500.000	\$ 3.700.000	6.000	7.500	\$ 1.800	\$ 2.000	\$ 10.800.000	\$ 15.000.000	204	\$ 205.882	\$ 288.235
BANANO ASOCIADOS	3	\$ 2.900.000	\$ 1.600.000	6.500	8.000	\$ 1.000	\$ 1.100	\$ 6.500.000	\$ 8.800.000	1.100	\$ 18.909	\$ 25.182
CAFÉ	3	\$ 7.300.000	\$ 3.900.000	800	1.200	\$ 5.100	\$ 5.500	\$ 4.080.000	\$ 6.600.000	5.000	\$ 3.128	\$ 4.640
CITRICOS COMUN	3	\$ 2.000.000	\$ 2.100.000	8.450	12.450	\$ 1.050	\$ 1.400	\$ 8.872.500	\$ 17.430.000	278	\$ 95.387	\$ 187.734
FRUTALES	4	\$ 4.200.000	\$ 7.500.000	8.000	9.000	\$ 900	\$ 1.100	\$ 7.200.000	\$ 9.900.000	204	\$ 125.000	\$ 177.941
GUANABANA COMUN	4	\$ 2.100.000	\$ 2.200.000	5.000	7.000	\$ 1.450	\$ 2.400	\$ 7.250.000	\$ 16.800.000	204	\$ 141.667	\$ 328.922
GUAYABA COMUN	5	\$ 3.700.000	\$ 5.200.000	7.500	7.500	\$ 700	\$ 750	\$ 5.250.000	\$ 5.625.000	278	\$ 89.029	\$ 95.773
LULO	1	\$ 6.000.000	\$ 4.000.000	25.000	26.500	\$ 3.400	\$ 3.550	\$ 85.000.000	\$ 94.075.000	1.100	\$ 79.091	\$ 87.341
PAPAYA	2	\$ 11.300.000	\$ 6.500.000	26.000	30.000	\$ 2.600	\$ 2.900	\$ 67.600.000	\$ 87.000.000	1.100	\$ 127.273	\$ 162.545
PLATANO ASOCIADOS	3	\$ 2.900.000	\$ 1.600.000	6.500	7.500	\$ 900	\$ 1.000	\$ 5.850.000	\$ 7.500.000	1.100	\$ 17.136	\$ 21.636

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

**NOTA:**

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

LOS VALORES DE COSTOS FUERON REDONDEADOS A CIEN MILES.

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



PIN de Validación: b71c0b1c



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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



PIN de Validación: b71c0b1c

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



PIN de Validación: b71c0b1c



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



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

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

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

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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b71c0b1c**

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 un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: a7de0a1b



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	



Categoría	Fecha	Regimen
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <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>	08 Sep 2017	Régimen Académico
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <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>	08 Sep 2017	Régimen Académico
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <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>	08 Sep 2017	Régimen Académico
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <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>	08 Sep 2017	Régimen Académico
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <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>	08 Sep 2017	Régimen Académico
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos</li></ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: a7de0a1b



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



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

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

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

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

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

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

**EI(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**

**a7de0a1b**

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 un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a7de0a1b



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



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

Alexandra Suarez  
Representante Legal