

CVOE-03-20210813005779

Señor:

**SIERVO DE JESÚS PEREZ BARRERA**

Predio: Lote La Florida Vereda El Charte (según FMI) La Florida Vereda Union Charte (según título adquisitivo de dominio y certificado catastral)

Aguazul –Casanare

**Referencia:** CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.**Asunto:** Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra CVY-07-115

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 veintitrés (23) de julio 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-03-20210722005207**, por medio del cual se dispone la Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado *Lote La Florida Vereda El Charte (según FMI) La Florida Vereda Union Charte (según título adquisitivo de dominio y certificado catastral)*, Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con *Cédula Catastral 8501000000010144000* y matrícula inmobiliaria número 470-143702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare) CVY-07-115, cuyo contenido se adjunta:



CVOE-03-20210813005779

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115

CVOE-03-20210722005207

Señor:

SIERVO DE JESÚS PEREZ BARRERA

Predio: Lote La Florida Vereda El Charte (según P.M.) La Florida Vereda Union Charte (según título adquisitivo de dominio y certificado catastral)

Aguazul –Casanare

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote La Florida Vereda El Charte (según P.M.) La Florida Vereda Union Charte (según título adquisitivo de dominio y certificado catastral), Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 85010000000010144000 y matrícula inmobiliaria número 470-143702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), CVY-07-115.

Cordial Saludo:

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO SETENTA Y DOS METROS

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

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

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



CVOE-03-20210813005779

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115

CVOE-03-20210722005207

CUADRADOS (235,72 M<sup>2</sup>), todo debidamente delimitado y alindado entre la abscisa inicial Km 87+442,95 l y la abscisa final Km 87+535,72 l del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-115 de fecha 18 de noviembre 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 precio denominado Lote La Florida Vereda El Charre (MUNICIPIO) La Florida Vereda Unión Charre (según finis arquitecto de dominio y certificado catastral), Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 85010000000010144000 y matrícula inmobiliaria número 470-143702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), se dirige al señor SIERVO DE JESÚS PEREZ BARRERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.513.569, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-143702, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.979.461), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-07-115 de fecha 17 de junio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz LONPRAVIAL, aprobado por el consorcio interventores 4G-2, mediante oficio 4G2/VIYO215-7479-21 de fecha 18 de julio de 2021, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la ley 1582 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	77,52	\$ 7.500	\$ 581.400
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 581.400</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Por: Portada	un	1	\$ 2.363.500	\$ 2.363.500
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.363.500</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pasto Brachana	m2	207,76	\$ 330	\$ 68.561
Mango	un	2	\$ 140.000	\$ 280.000
Paloblanco	un	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Plátano	un	3	\$ 18.000	\$ 54.000
Yarumo	un	6	\$ 79.000	\$ 474.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.034.561</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.979.461</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

Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 – Teléfono 7457582  
[www.covioriente.com](http://www.covioriente.com)

CVO-RE-PRE-035  
FECHA: 5-02-20  
V.6



CVOE-03-20210813005779

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115

CVOE-03-20210722005207

COVIORIENTE S.A.S., cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-07-115 de fecha 17 de junio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz LONPRAVIAL, aprobado por el consorcio interventores 4G-2, mediante oficio 4G2/VIYO215-7479-21 de fecha 16 de julio 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 1882 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 1882 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial no existen medidas cautelares gravámenes ni limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 470-143702 del Círculo de Yopal.

Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1 Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582  
[www.covioriente.com](http://www.covioriente.com)

CVO-RE-PRE-037  
FECHA: 5-02-20  
V.6



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904- Teléfono 7457582  
[www.covioriente.com](http://www.covioriente.com)

CVO-RE-PRE-037  
FECHA: 11-06-20  
V.1



CVOE-03-20210813005779

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115

CVOE-03-20210722005207

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1882 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 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 2ª de 1988.

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1882 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Así mismo, el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1882 de 2013, faculta a la entidad adquirente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

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

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



CVOE-03-20210813005779

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115

CVOE-03-20210722005207

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 PROINVIENTE 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 3104154252, o al correo electrónico [predios@covioriente.co](mailto:predios@covioriente.co).

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

Cordialmente,



Firmado por : Paulo Franco Gamboa  
Representante Legal  
Fecha : 2021-07-23 05:22:54  
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

Paulo F. GAMBOA - ASOCIADO FISCAL  
CALLE 26 N. 59-41 - BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA  
VIA 402 - M.A.S.2 - ASOCIADA GABOR CORTEZUELA CVO

CC: AVISOS

ASUNTO:

Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582  
[www.covioriente.com](http://www.covioriente.com)

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



5

Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582  
[www.covioriente.com](http://www.covioriente.com)

CVO-RE-PRE-037  
FECHA: 11-06-20  
V.1

6

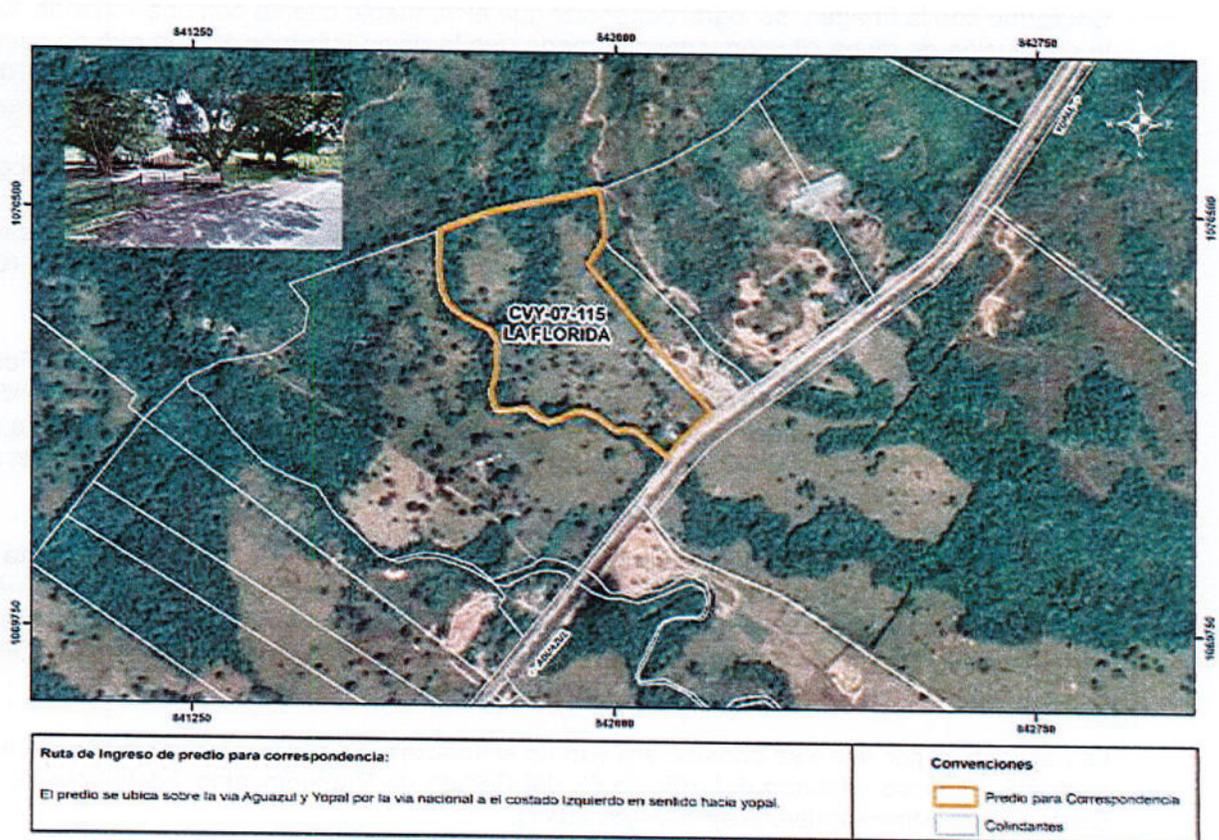


**CVOE-03-20210813005779**

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-03-20210722005209** del 23 de julio de 2021, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S.**, convocó a **SIERVO DE JESUS PEREZ BARRERA** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20210722005207** de fecha 23 de julio de 2021.

Que, el aludido Oficio de Citación, fue remitido el 28 de julio de 2021 por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo, Guías/facturas de Venta N° **700058363330**. Que, el día 31 de julio del 2021 la empresa de mensajería certificó la devolución del documento, con la causal **"DIRECCION ERRADA / NO CORRESPONDE LA CIUDAD DESTINO"**.



CVOE-03-20210813005779



Conforme con la Imagen, se logra evidenciar que el inmueble cuenta con una vivienda. Que, ante la devolución de dicha citación y considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinatario y la dirección del predio, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS** mediante oficio **CVOE-03-20210805005538**, procedió a realizar la publicación de la Citación de la Oferta de Compra contenida en el oficio CVOE-03-20210722005209 de fecha 23 de julio 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 – Casanare, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), siendo fijada el día 06 de agosto de 2021 y desfijada el día 12 de agosto de 2021.

Que, considerando que a la fecha no se ha podido realizar la notificación de la Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20210722005207** del 23 de julio de 2021, pese haber transcurrido cinco (5) días del recibo de la citación, ni después de la publicación de la misma, se procede a realizar la **NOTIFICACION POR AVISO**, dando aplicabilidad a lo descrito en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

En virtud de lo anterior, se procede a publicar la **NOTIFICACION POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20210722005207** del 23 de julio 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).



CVOE-03-20210813005779

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

17 AGO 2021

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

23 AGO 2021

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

Firmado por : Paulo Franco Gamboa  
Representante Legal

Fecha : 2021-08-13 05:24:42

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



**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115**

**CVOE-03-20210722005207**

Señor:

**SIERVO DE JESÚS PEREZ BARRERA**

Predio: Lote La Florida Vereda El Charte (según FMI) La Florida Vereda Union Charte (según título adquisitivo de dominio y certificado catastral)

Aguazul –Casanare

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote La Florida Vereda El Charte (según FMI) La Florida Vereda Union Charte (según título adquisitivo de dominio y certificado catastral), Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 8501000000010144000 y matrícula inmobiliaria número 470-143702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), **CVY-07-115.**

Cordial Saludo:

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO SETENTA Y DOS METROS**



**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115**

**CVOE-03-20210722005207**

**CUADRADOS (235,72 M<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **abscisa inicial Km 87+442,95 I** y la **abscisa final Km 87+535,72 I** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-115 de fecha 18 de noviembre 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 denominado *Lote La Florida Vereda El Charte (según FMI) La Florida Vereda Union Charte (según título adquisitivo de dominio y certificado catastral)*, Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con *Cédula Catastral 8501000000010144000* y *matrícula inmobiliaria número 470-143702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare)*, se dirige al señor **SIERVO DE JESÚS PEREZ BARRERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.513.569, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-143702, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.979.461)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° **CVY-07-115** de fecha 17 de junio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz **LONPRAVIAL**, aprobado por el consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-7479-21 de fecha 16 de julio de 2021, conforme a lo establecido en el párrafo 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	77,52	\$ 7.500	\$ 581.400
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 581.400</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Po: Portada	un	1	\$ 2.363.500	\$ 2.363.500
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.363.500</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pasto Brachiana	m2	207,76	\$ 330	\$ 68.561
Mango	un	2	\$ 140.000	\$ 280.000
Paloblanco	un	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Plátano	un	3	\$ 18.000	\$ 54.000
Yarumo	un	6	\$ 79.000	\$ 474.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.034.561</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.979.461</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



## OFERTA DE COMPRA CVY-07-115

**CVOE-03-20210722005207**

**COVIORIENTE S.A.S.**, cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° **CVY-07-115** de fecha 17 de junio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz **LONPRAVIAL**, aprobado por el consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-7479-21 de fecha 16 de julio 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 Fondeada por Covioriente S.A.S, identificado con el NIT. 900.862.215-1, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión N° 010 de fecha 23 de julio de 2015.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial no existen medidas cautelares gravámenes ni limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria **470-143702** del Círculo de Yopal.



## OFERTA DE COMPRA CVY-07-115

### CVOE-03-20210722005207

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 transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la **vía de la enajenación voluntaria**, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: “será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Así mismo, el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad 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.



**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-115**

**CVOE-03-20210722005207**

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 Albarracin Barbosa en el teléfono 3104154952, o al correo electrónico [predios@covioriente.co](mailto:predios@covioriente.co).

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

Cordialmente,



Firmado por : Paulo Franco Gamboa  
Representante Legal

Fecha : 2021-07-23 05:22:54

**Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.**

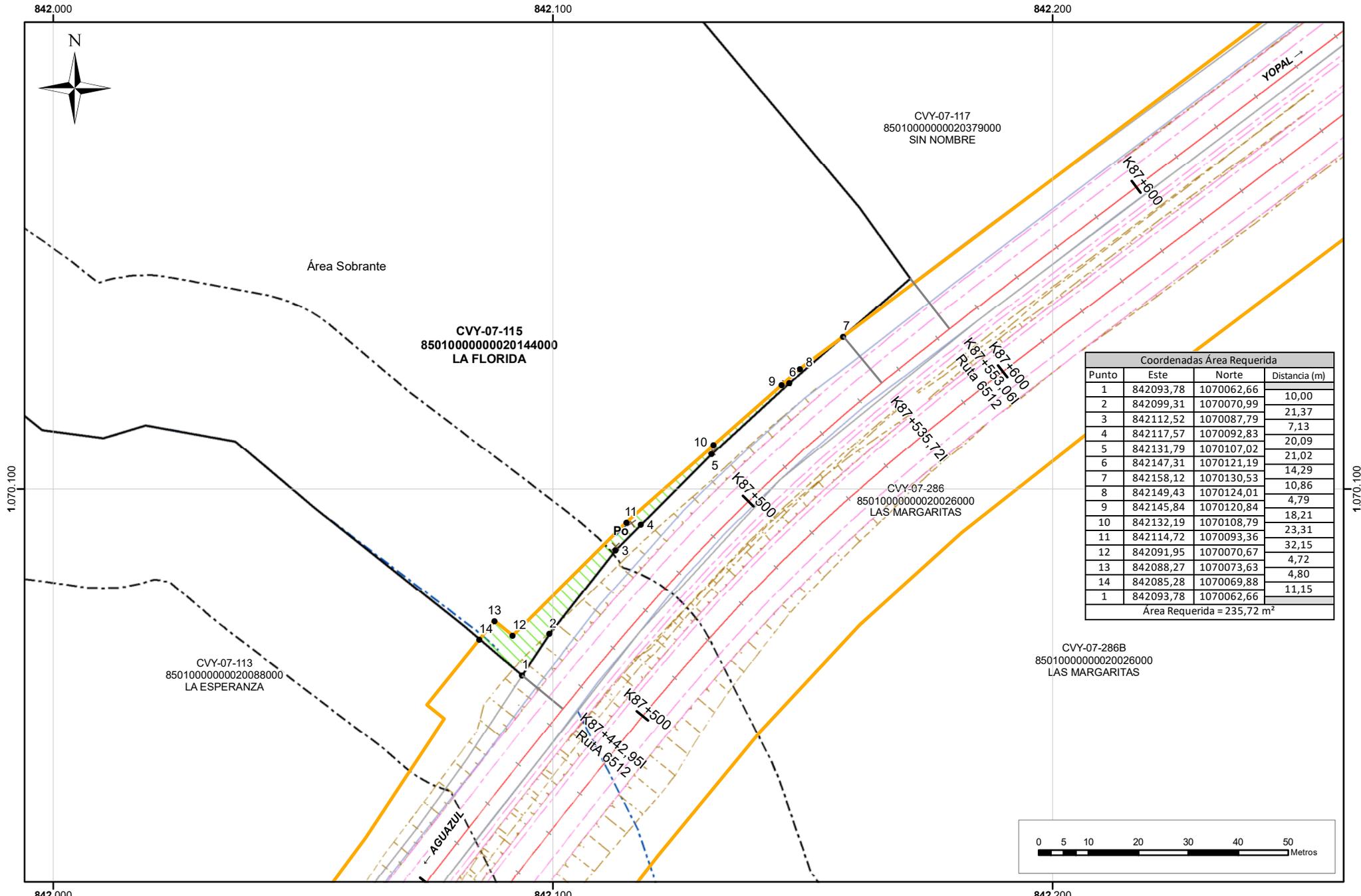
Elaboró: J.D.A.B. - Abogada Predial.  
Revisó: O.J.C.M. - Supervisor Jurídico Predial  
Vo. Bo: M.A.C. - Abogada Gestión Contractual CVO

CC Archivo

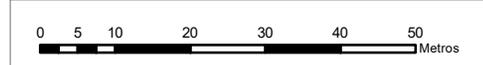
Anexos:







Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	842093,78	1070062,66	10,00
2	842099,31	1070070,99	21,37
3	842112,52	1070087,79	7,13
4	842117,57	1070092,83	20,09
5	842131,79	1070107,02	21,02
6	842147,31	1070121,19	14,29
7	842158,12	1070130,53	10,86
8	842149,43	1070124,01	4,79
9	842145,84	1070120,84	18,21
10	842132,19	1070108,79	23,31
11	842114,72	1070093,36	32,15
12	842091,95	1070070,67	4,72
13	842088,27	1070073,63	4,80
14	842085,28	1070069,88	11,15
1	842093,78	1070062,66	
Área Requerida = 235,72 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. Michael Ochoa	REVISÓ: Ing. Luis Gabriel Salcedo	APROBÓ INTERVENTORIAL:	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transverse Mercator	OBSERVACIONES: El área requerida podría presentar cambios, por modificaciones en el diseño de la vía.	<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
		PROPIETARIO: SIERVO DE JESUS PEREZ BARRERA			UNIDAD FUNCIONAL: UF7		
		<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>			ESCALA: 1:1.000	FECHA: 18/11/2020	PLANO PREDIAL No.: 1 de 1 CVY-07-115
ÁREA TOTAL PREDIO (m <sup>2</sup> ):	ÁREA REQUERIDA (m <sup>2</sup> ):	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	ÁREA SOBRANTE (m <sup>2</sup> ):	ÁREA REMANENTE (m <sup>2</sup> ):			
137.998,00	235,72	0,00	137.762,28	0,00			

PROCESO: GESTIÓN TERRITORIAL  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



ALCALDÍA DE AGUAZUL

CONCEPTO USO DEL SUELO

Código: M-GT-F-09

Versión: 03

Resolución N° 1134 del 06 de Noviembre de 2015

101-09.02-210

Aguazul, febrero 28 de 2020

Ingeniero:

LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE

Representante Legal (S)

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Cel. 318-5892876

Aguazul – Casanare

Asunto: CONCEPTO USO DEL SUELO:

1.- INFORMACIÓN INMUEBLE.			
DEPARTAMENTO	CASANARE		MUNICIPIO:
RURAL	X	VEREDA	AGUAZUL
URBANO		DIRECCIÓN	IGUAMENA CAYAGUAS
SUBURBANO		BARRIO	PREDIO: LA ESPERANZA
			CEDULA CATASTRAL No. 000000020144000
			MATRICULA INMOBILIARIA No. 470-14023
2.-INFORMACIÓN LOCALIZACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO			
MAPA IGAC		REGLAMETACION Y USO	

**3.- CONSIDERANDOS**  
De conformidad a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (**Acuerdo 006 de Marzo 1 de 2011**) y una vez verificada las coordenadas de localización suministradas por el interesado y a la información catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 470-14023 cedula catastral N° 000000020144000, y revisada la base de información cartográfica de Zonificación y Reglamentación Ambiental de mapas rurales que integran el EOT, en el predio objeto de la solicitud se encuentra establecidos los siguientes usos:

CARACTERÍSTICAS	ÁREAS DE USO DE AGROFORESTAL
<b>4.- USO DEL SUELO SEGÚN EOT</b>	
USO PRINCIPAL	Silvopastoril: establecimiento de silvopastoriles, árboles dispersos o en rodales en las praderas, ya sea por siembras directas o selección de especímenes, banco de forrajes en rodales, carcas vivas o franjas. Agrosilvopastoril: establecimiento de sistemas agrosilvopastoriles, establecer como mínimo 15% del predio para uso forestal productor – protector.
USO COMPATIBLE	Sistemas forestales de especies nativas y exóticas, turismo rural, agroecoturismo, etnoturismo, infraestructura de uso principal, actividades de investigación y educación, ganadería bovina, caprina, ovina y avícolas en cumplimiento con la normatividad ambiental.
USO CONDICIONADO	Actividades mineras en cumplimiento con la respectiva normatividad ambiental, parcelaciones para construcción de vivienda campestre, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
USO PROHIBIDO	Monocultivos y eliminación de la cobertura vegetal natural de las rondas de los cuerpos de agua, nacimientos, aljibes, morichales, esteros, caza, pesca extractiva, vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua y suelo, uso de agroquímicos con metales pesados en sus componentes y en general usos que causen deterioro al patrimonio ambiental, cultural e histórico del municipio.

CARACTERÍSTICAS	ÁREAS DE USO DE CONSERVACIÓN
<b>4.- USO DEL SUELO SEGÚN EOT</b>	

PROCESO: GESTIÓN TERRITORIAL  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



ALCALDÍA DE AGUAZUL

**CONCEPTO USO DEL SUELO**

Código: M-GT-F-09

Versión: 03

Resolución N° 1134 del 06 de Noviembre de 2015

<b>USO PRINCIPAL</b>	Conservación, protección del recurso hídrico y la biodiversidad (flora, fauna microorganismo) restauración ecológica, mantenimiento sin excepción de la vegetación nativa, actividades de aislamientos y delimitación, tener en cuenta la normativa especial para cada una de las reservas forestales declaradas.
<b>USO COMPATIBLE:</b>	Actividad de investigación científica y restauración pasiva, recreativa, contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación científica y educativa controlada, acciones de restauración de suelos, revegetación con plantas nativas.
<b>USO CONDICIONADO</b>	Recreación y turismo de aventura (cuerpos de agua) ecoturismo sostenible, guarda bosques, infraestructura de actividades de uso compatible, bocatomas, para captación de agua, pesca artesanal con respectivo cumplimiento de la norma, actividades de educación.
<b>USO PROHIBIDO:</b>	establecimiento de infraestructura en general, vivienda loteo, cualquier tipo de industria, uso de agroquímicos, tala, quema, o cualquier forma de eliminación de la cobertura vegetal natural, uso agropecuario, forestal, extracción de madera, leña o algún tipo de producto o subproducto de la biodiversidad (látex, leña, semillas, frutos, fauna entre otros, vertimiento de residuos sólidos y líquidos a los cuerpos de agua o suelo, siembra y cultivos de plantaciones forestales, exóticas y en general, usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental, cultural e histórico del Municipio.

**5.- CONCLUSIONES - RECOMENDACIONES Y OBSERVACIONES**

- Actualmente en el predio no se ha autorizado construcciones y/o parcelaciones.
- No existe plan parcial aprobado o adoptados para este sector.
- El predio hace parte del área rural de la vereda Iguamena-Cayaguas conforme a EOT.

**Nota:** De conformidad con el Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el 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.

ING. FABIAN ANDRES PERALTA PEREZ  
Jefe oficina asesora planeación

Proyecto: Octavio Garzón  
Grado 06

UN GOBIERNO CON RESULTADOS

**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>7. MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>12</b>
<b>8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</b>	<b>12</b>
<b>9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>14</b>
<b>10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.....</b>	<b>14</b>
<b>11. CÁLCULOS VALOR DE ANEXOS .....</b>	<b>15</b>
<b>12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>15</b>
<b>13. CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>16</b>
<b>14. RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>18</b>
<b>15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>20</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 rural.

**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:**

Aguazul.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:**

Iguamena - Cayaguas.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

LA ESPERANZA.

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

Abscisa inicial 87+442,95 Km l y abscisa final 87+535,72 Km l

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Agropecuaria.

**1.11. USO POR NORMA**

Áreas de uso agroforestal y de conservación según esquema de ordenamiento territorial (EOT), mediante acuerdo 006 de marzo 1 de 2011.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral</b>	85010000000010144000
--------------------------	----------------------

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-115.

<b>Número Predial</b>	00-00-00-00-0002-0144-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	13 Ha 7999 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	281.0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$ 65.571.000

**Fuente:** Certificado Catastral Nacional IGAC

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

14 de junio de 2021. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

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

17 de junio de 2021.

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

- a. Certificado Catastral Nacional IGAC de fecha 09/04/2021.
- b. Certificado Uso del Suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación con fecha de expedición 28/02/2020.
- c. Estudio de títulos de fecha 18/11/2020.
- d. Ficha Predial del predio CVY-07-115 de fecha 18/11/2020.
- e. Plano predial de fecha 18/11/2020.

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

SIERVO DE JESUS PEREZ BARRERA C.C. No. 9.513.569

**Fuente:** Ficha predial y Estudio de Títulos CVY-07-115.

**3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:**

Escritura Pública No. 341 del 4 de abril de 2018 de la Notaría de Aguazul.  
Modo de adquisición: Englobe.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:**

470-143702 Circulo registral Yopal.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

De acuerdo con el Estudio de títulos y en conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 470-143702 se pudo determinar que sobre el inmueble objeto de avalúo, se registran las siguientes limitaciones al derecho de dominio:

<b>ANOTACIÓN</b>	<b>ACTO</b>	<b>DE</b>	<b>A</b>
2- Certificado de tradición y libertad 470-143702	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR – Escritura Publica No. 341 del 04-04-2018 de la Notaria Única de Aguazul		BARRERA DE PEREZ ROSALBA PEREZ BARRERA SIERVO DE JESUS

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR****4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

El predio objeto de estudio se ubica en la zona nororiental del casco urbano del municipio de Aguazul, Vereda Iguamena-Cayaguas, sector delimitado de la siguiente manera:

**Norte:** Con las veredas La Florida y Unión Charte.

**Oriente:** Con las veredas Unión Charte y El Guineo.

**Sur:** Con la vereda El Guineo.

**Occidente:** Con las veredas Valle Verde, Cuarto Unete y San Ignacia.



#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

La actividad económica básica está representada principalmente en la explotación ganadera, desarrollada para ganado de levante y ceba; no obstante, por su relativa cercanía al perímetro urbano, adicionalmente en el sector se encuentran actividades comerciales como restaurantes, estaderos, hoteles, entre otros.

#### 4.3. TOPOGRAFÍA:

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

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

**ALTURA:** 290 m.s.n.m.

**TEMPERATURA:** 26.5 °C en promedio.

**PRECIPITACIÓN:** 3008 mm al año.

**PISO TÉRMICO:** Templado.

**FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** lluvias prolongadas.

**DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:** Abril – Noviembre.

**NÚMERO DE COSECHAS ANUALES:** Dos.

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

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

#### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica Vlpe Y IVs, con las siguientes características<sup>1</sup>

TIPO DE SUELOS	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS RELIEVE	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
MVAe2	Arcillas y areniscas	Typic Dystrudepts; Typic Udorthents; Typic Eutrudepts	Relieve ligeramente escarpado, pendiente entre 25-50%	Bien drenados, profundos y muy superficiales, limitados por la presencia de fragmentos gruesos, texturas moderadamente gruesas y finas, alta saturación de aluminio, muy fuertemente ácidos, de baja y muy baja fertilidad	Moderada
PVBb	Coluviones finos	Oxic Dystrudepts; Aeric Endoaquepts; Inceptic Hapludox; Fluvaquentic Dystrudepts	Relieve plano, pendiente menor de 3%,	Bien a pobremente drenados, profundos a muy superficiales, de texturas medianamente finas y finas, muy fuertemente ácidos y fertilidad muy baja a moderada; profundidad efectiva moderada 75 a 100 cm, drenaje natural bueno, reacción fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y fertilidad muy baja	Ligera a moderada

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

Energía eléctrica y acueducto veredal.

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES:

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

#### 4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La principal vía es la denominada Marginal de la Selva, pasa por los municipios de Aguazul, Tauramena, Monterrey Villanueva y conduce hacia el departamento del Meta, vía pavimentada de una sola calzada en buen estado de conservación. El servicio de transporte es permanente y abundante las 24 horas.

### 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguazul Casanare, aprobado mediante Acuerdo 006 de 1 de marzo de 2011 y acorde con concepto de uso del suelo, expedido por secretaria de planeación del

<sup>1</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Meta. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. 1994.

municipio de Aguazul, firmado por Fabian Andres Peralta Perez, el 28 de febrero de 2020, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en:

## **ZONA RURAL**

### **ÁREAS DE USO DE AGROFORESTAL.**

Actividades de uso

**Uso principal:** Silvo pastoril: Establecimiento de silvo pastoriles, arboles dispersos o en rodales en las praderas, ya sea por siembras directas o selección de especímenes, banco de forrajes en rodales, carcas vivas o franjas. Agrosilvopastoril: Establecimiento de sistemas agro silvo pastoriles, establecer como mínimo 15% del predio, para uso forestal productor-protector.

**Usos compatibles:** Sistemas forestales de especies nativas y exóticas, turismo rural, agro ecoturismo, etnoturismo, infraestructura de uso principal, actividades de investigación y educación, ganadera bovina, caprina, ovina y avícolas, en cumplimiento con la normatividad ambiental.

**Uso Condicionado:** Actividades mineras en cumplimiento con la respectiva normatividad ambiental, parcelaciones para construcción de vivienda campestre, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

**Uso prohibido:** Monocultivos y eliminación de la cobertura vegetal natural de las rondas de los cuerpos de agua, nacimientos, aljibes, morichales, esteros, caza, pesca extractiva, vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua y suelo, uso de agroquímicos con metales pesados en sus componentes y en general usos que causen deterioro al patrimonio ambiental, cultural e histórico del municipio.

### **ÁREAS DE USO DE CONSERVACIÓN.**

Actividades de uso

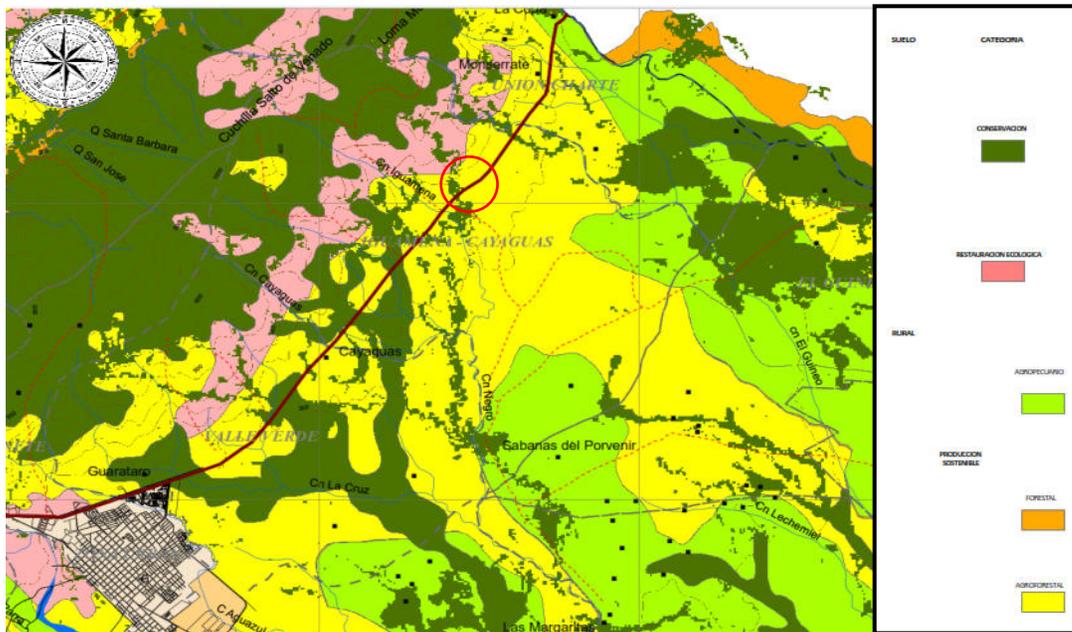
**Uso principal:** Conservación, protección del recurso hídrico y la biodiversidad (flora, fauna microorganismo) restauración ecológica, mantenimiento sin excepción de la vegetación nativa, actividades de aislamientos y delimitación, tener en cuenta la normatividad especial para cada una de las reservas forestales declaradas.

**Uso compatible:** Actividad de investigación científica y restauración pasiva, recreativa, contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación científica y

educativa controlada, acciones de restauración de suelos, revegetación con plantas nativas.

**Uso condicionado:** Recreación y turismo de aventura (cuerpos de agua) ecoturismo sostenible, guarda bosques, infraestructura de actividades de uso compatible, bocatomas, para captación de agua, pesca artesanal con respectivo cumplimiento de la norma, actividades de educación.

**Uso prohibido:** establecimiento de infraestructura en general, vivienda loteo, cualquier tipo de industria, uso de agroquímicos, tala, quema, o cualquier forma de eliminación de la cobertura vegetal natural, uso agropecuario, forestal, extracción de madera, leña o algún tipo de producto o subproducto de la biodiversidad (látex, leña, semillas, frutos, fauna entre otros, vertimiento de residuos sólidos y líquidos a los cuerpos de agua o suelo, siembra y cultivos de plantaciones forestales, exóticas y en general, usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental, cultural e histórico del Municipio.



**Fuente:** EOT Aguazul.

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

Se trata de un predio ubicado en la vereda Iguamena-Cayaguas, la cual se encuentra al nororiente del casco urbano del Municipio de Aguazul – Casanare, con una distancia desde la cabecera municipal hasta el acceso al predio de 6,4Km.



Fuente: Google earth, consulta: 17 de junio de 2021

### 6.2. AREA DEL TERRENO:

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	8,690000 ha
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	8,666428 ha
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	0,023572 ha

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-115.

### 6.3. LINDEROS:

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

<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>NORTE</b>	98,82 m	PUNTO 14 AL PUNTO 7 AREA SOBRANTE PREDIO LA FLORIDA
<b>SUR</b>	93,89 m	PUNTO 1 AL PUNTO 7, CON LA VÍA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512
<b>ORIENTE</b>	0,00 m	PUNTO 7, CON PREDIO LA FLORIDA
<b>OCCIDENTE</b>	11,16 m	PUNTO 1 AL PUNTO 14, CON PREDIO LA ESPERANZA

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-115.

#### 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

El predio objeto de avalúo se encuentra con acceso directo a la vía Marginal de la Selva, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

#### 6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área 77,52 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con pendiente entre 0-7%, uso actual ronda hídrica y el uso normativo corresponde a área agroforestal y de protección.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área 158,20 m<sup>2</sup>. Correspondiente a ronda hídrica que no es objeto de valoración de acuerdo al decreto 2811 de 1974.

#### 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-115.

#### 6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
Po: Portada	Po: Portada de acceso de dos alas en marco de 3,62 m x 1,50 m en tubería metálica de 1", soportada en parales metálicos de 3" y barandas en madera de 3,0 m x 1,50 con 3 baretas c/u	1,00	un	5	Bueno

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-115.

**6.8. CULTIVOS ESPECIES:**

La franja objeto de adquisición predial presenta cultivos o especies.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD
Pasto Brachiaria	m2	207,76
Mango	un	2
Paloblanco	un	2
Plátano	un	3
Yarumo	un	6

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-115.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

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

**Método de Comparación o de Mercado:**

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS				
1	FINCA	YOPAL VEREDA GARZÓN	\$ 800.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000	Finca turística y productiva a 16 km de Yopal (pavimento 90 por ciento), aceptamos el 50 por ciento en permuta, caño veranero apoyado en enero por el canal la milagrosa, pozo profundo de 80 mts, piscina, canchas de fútbol, boleyplaya y baloncesto, 2 has en espejo de agua para piscicultura (4 pozos en tierra), marraneras en concreto (5 cerdas de cría), 2 has en potreros con cerca eléctrica (5 divisiones), 100 cítricos, mangostinos, dos áreas para hamacas, caño protegido por palmas.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_garzon-det-4825491.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_garzon-det-4825491.aspx</a>	3125627048
2	FINCA	YOPAL VEREDA SANTA FE DE MORICHAL	\$ 350.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000	Finca a 5 minutos del centro poblado de morichal. Cuenta con pozo profundo propio, kiosko que cuenta con habitación amplia con baño privado cocina galpón sitio adecuado para gallinas ponedoras árboles frutales aguacates guanabanos.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/santa_morichal-det-5278554.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/santa_morichal-det-5278554.aspx</a>	3102340490
3	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$ 200.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000	Finca de hectárea y media con agua permanente por el lindero pasa un caño frutales huertas pastos cerca viva vía pavimentada.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_union-det-5418486.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_union-det-5418486.aspx</a>	3229129625
4	FINCA	YOPAL VEREDA MORICHAL	\$ 295.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000	Finca con buena ubicación a 10 minutos de morichal, totalmente con cerca eléctrica, tiene casa para el cuidador, tiene galpon, árboles frutales, con servicios públicos, un BBQ.	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-48298829-se-vende-finca-de-3-hectareas-morichal-?l=position-4&amp;type=item&amp;tracking_id=5710cd83-761a-431a-b183-24b29d00024">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-48298829-se-vende-finca-de-3-hectareas-morichal-?l=position-4&amp;type=item&amp;tracking_id=5710cd83-761a-431a-b183-24b29d00024</a>	Companysas inmobiliaria royals 3123344390
5	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$ 564.500.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Lote en sector sub urbano, vía a la vereda la unión, el acceso al lugar se encuentran en perfecto estado y pavimentadas, en el recorrido al lugar podrá encontrar empresas como Petroland y el acceso al parque industrial alcaraván, para ingresar al lote se debe realizar por sendumbre de paso y el terreno es bajo.	DC INMOBILIARIAS SAS	(8)7438880 3138645300 3203509888

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

**Nota2:** Las anteriores ofertas fueron obtenidas el 22 de febrero de 2021.

## 8.2. DEPURACION DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Aguazul-Yopal. En el reconocimiento del sector se encontraron cinco (5) ofertas de predios que al ubicarlas cartográficamente presentan uso y norma comparables con el predio objeto de avalúo.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS	
1	\$ 800.000.000	6%	\$ 750.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000
2	\$ 350.000.000	4%	\$ 335.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000
3	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000
4	\$ 295.000.000	5%	\$ 280.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000
5	\$ 564.500.000	3%	\$ 550.000.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0		\$ 0

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:

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

## 10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS	
1	\$ 800.000.000	6%	\$ 750.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000
2	\$ 350.000.000	4%	\$ 335.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000
3	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000
4	\$ 295.000.000	5%	\$ 280.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000
5	\$ 564.500.000	3%	\$ 550.000.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0		\$ 0
				PROMEDIO		\$ 70.834.803			
				DESVIACION		5.123.076			
				COEFICIENTE DE VARIACION		0,072			
				LIMITE INFERIOR		\$ 65.711.728			
				LIMITE SUPERIOR		\$ 75.957.879			
				LÍMITE SUPERIOR AJUSTADO		\$ 75.958.000			
				PROPUESTO		\$ 75.000.000			

### Determinación del valor de terreno:

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

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$64.327.485,38 a \$78.066.666,67 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor del terreno más probable para el predio objeto de estudio, se toma como referencia su ubicación, normatividad y el área, tomando como referencia el valor de terreno cercano al límite superior (\$ 75.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con frente sobre la vía.

## 11. CÁLCULOS VALOR DE ANEXOS

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de las construcciones anexas se aplicó 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 197 de fecha diciembre 2020-febrero 2021.

### 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La determinación del costo de los anexos 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:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Po: Portada	5	50	10,00%	2	7,89%	\$ 2.566.000,00	\$202.501	\$2.363.498,98	\$ 2.363.500

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO
Pasto Brachiaria	m2	207,76	\$ 330
Mango	un	2	\$ 140.000
Paloblanco	un	2	\$ 79.000
Plátano	un	3	\$ 18.000
Yarumo	un	6	\$ 79.000

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

<http://sanoyecologico.es/bosques-y-cultivos-forestales/>  
Pastos y especies forrajeras. Juan Fernando Cardona Mejia. 2012. Fedegan.  
Pastos y forrajes. Salamanca R., Bogotá.  
Semicol Ltda- Tienda Agroforestal. (01) 2851029 – (01) 2455216

El Semillero.com  
Selillano. (1) 2553824  
Agrocampo. (01) 3265999  
Homecenter.com  
Aserrio San Ignacio Ltda. (01) 7220727. <http://www.aserriosanignacio.com>  
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 de Cundinamarca, 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. Esto implica la homogenización de la muestra para el desarrollo del proceso estadístico.
- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por PROYECTO DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS - PROINVORIENTE S.A.S. al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.

- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- 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.
- Se esclarece que los sectores agropecuarios se ven favorecidos por el acceso a aguas predios, una finca con aguas (quebradas, ríos y sus rondas), tiende a valer incluso más a una sin aguas, por esa razón no se discriminará los valores de ronda en sectores agrícolas o agropecuarios, en sectores con otros usos o urbanos la connotación es diferente.
- Los gastos de desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario serán asumidos por el Concesionario siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria y se encuentren a paz y salvo.
- El predio cuenta con un área requerida de 235,72 m<sup>2</sup> la cual presenta influencia de área de ronda hídrica (artículo 160 de Acuerdo 006 del 21 de marzo de 2011-Aguazul), de los cuales 158,20 m<sup>2</sup> (Ronda a 30 m) no es objeto de valoración de acuerdo al decreto 2811 de 1974.

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	77,52	\$ 7.500	\$ 581.400
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 581.400</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Po: Portada	un	1	\$ 2.363.500	\$ 2.363.500
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.363.500</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pasto Brachiaria	m2	207,76	\$ 330	\$ 68.561
Mango	un	2	\$ 140.000	\$ 280.000
Paloblanco	un	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Plátano	un	3	\$ 18.000	\$ 54.000
Yarumo	un	6	\$ 79.000	\$ 474.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.034.561</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.979.461</b>

**TOTAL: TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.979.461).**

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2021,

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-07-115

Hoy, JUNIO 17 DE 2021, en la oficina de la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores definidos en los avalúos comerciales puntuales de los predios requeridos para el PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO YOPAL, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

**AGENDA**

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

**DESARROLLO**

1. Se verificó el quorum y se encuentran presentes, El perito designado, MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, 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-07-115 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-07-115. 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 Aguazul y lo investigado en el Esquema de Ordenamiento Territorial. El valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.

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

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA ESPERANZA
----------------------	--------------

**CONFIRMACIÓN**

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 3.979.461

VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE.



MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS  
AVALUADOR PROFESIONAL  
AVAL - 79710046



JULIO CESAR DÍAZ  
DIRECTOR DEL PROYECTO  
AVAL - 79698504



HECTOR ANGEL POLANCO NARVAEZ  
Representante Legal (S)

**15. REGISTRO FOTOGRÁFICO**
**16. ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-115**


Vista parcial vía hacia Aguazul



Vista parcial vía hacia Yopal



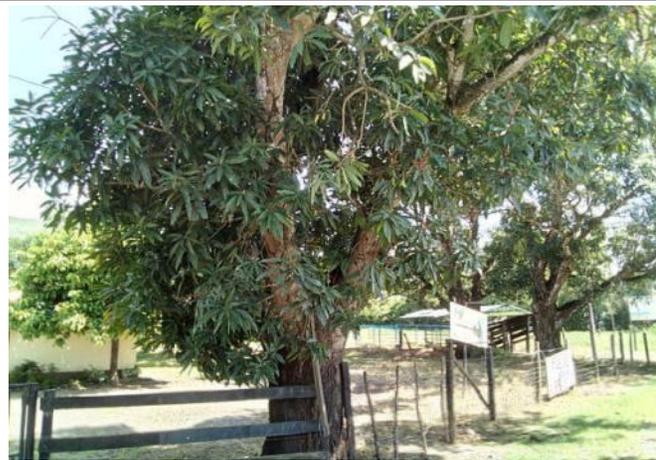
Vista parcial fachada



Po: portada de acceso



Especies



Especies

**ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-115**



Especies



Especies

## 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 HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS				
1	FINCA	YOPAL VEREDA GARZÓN	\$ 800.000.000	6%	\$ 750.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000	Finca turística y productiva a 16 km de Yopal (pavimento 90 por ciento), aceptamos el 50 por ciento en permuta, caño veranero apoyado en enero por el canal la milagrosa, pozo profundo de 80 mts, piscina, canchas de fútbol, boleyplaya y baloncesto, 2 has en espejo de agua para piscicultura (4 pozos en tierra), marraneras en concreto (5 cerdas de cría), 2 has en potreros con cerca eléctrica (5 divisiones), 100 cítricos, mangostinos, dos áreas para hamacas, caño protegido por palmas.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_garzon-det-4825491.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_garzon-det-4825491.aspx</a>	3125627048
2	FINCA	YOPAL VEREDA SANTAFE DE MORICHAL	\$ 350.000.000	4%	\$ 335.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000	Finca a 5 minutos del centro poblado de morichal. Cuenta con pozo profundo propio, kiosko que cuenta con habitación amplia con baño privado cocina galpón sitio adecuado para gallinas ponedoras árboles frutales aguacates guanabanos.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/santa_morichal-det-5278554.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/santa_morichal-det-5278554.aspx</a>	3102340490
3	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000	Finca de hectárea y media con agua permanente por el lindero pasa un caño frutales huertas pastos cerca viva vía pavimentada.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_union-det-5418486.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_union-det-5418486.aspx</a>	3229129625
4	FINCA	YOPAL VEREDA MORICHAL	\$ 295.000.000	5%	\$ 280.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000	Finca con buena ubicación a 10 minutos de morichal, totalmente con cerca eléctrica, tiene casa para el cuidador, tiene galpon, arboles frutales, con servicios públicos, un BBQ.	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-482998929-se-vende-finca-de-3-hectareas-morichal-_JM#position=4&amp;type=item&amp;tracking_id=6710cd83-7b14-4314-b183-24b29dd00d24">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-482998929-se-vende-finca-de-3-hectareas-morichal-_JM#position=4&amp;type=item&amp;tracking_id=6710cd83-7b14-4314-b183-24b29dd00d24</a>	Company sas inmobiliaria royals 3123344390
5	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$ 564.500.000	3%	\$ 550.000.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0		\$ 0	Lote en sector sub urbano, vía a la vereda la unión, el acceso al lugar se encuentran en perfecto estado y pavimentadas, en el recorrido al lugar podrá encontrar empresas como Petroland y el acceso al parque industrial alcaraván, para ingresar al lote se debe realizar por servidumbre de paso y el terreo es bajo.	DC INMOBILIARIAS SAS	(8)7438880 3138645300 3203509888

PROMEDIO	\$ 70.834.803
DESVIACION	5.123.076
COEFICIENTE DE VARIACION	0,072
LIMITE INFERIOR	\$ 65.711.728
LIMITE SUPERIOR	\$ 75.957.879
<b>LÍMITE SUPERIOR AJUSTADO</b>	<b>\$ 75.958.000</b>
<b>PROPUESTO</b>	<b>\$ 75.000.000</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
Po: Portada	5	50	10,00%	2	7,89%	\$ 2.566.000,00	\$202.501	\$2.363.498,98	\$ 2.363.500

### ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

PRESUPUESTO PARA COSTO DE REPOSICIÓN ESTRUCTURA DE COSTOS			
		Portada de acceso de dos alas en marco de 3,62 m x 1,50 m en tubería metálica de 1", soportada en parales metálicos de 3" y barandas en madera de 3,0 m x 1,50 con 3 baretas c/u	
	Global	un	1

Po1-PORTADA			
Ítem	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 56.277,00	2,19%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 30.872,10	1,20%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 726.737,20	28,32%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.398.172,92	54,49%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.212.059,22	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 353.929,47	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.565.988,69	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 2.212.059,22
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 2.565.988,69

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					\$ 56.277,00
1,04	Localización, trazado y replanteo	9,62	m <sup>2</sup>	\$ 5.850,00	\$ 56.277,00	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					\$ 30.872,10
2,01	Excavación a mano de zanjas	1,05	m <sup>3</sup>	\$ 29.402,00	\$ 30.872,10	
<b>12</b>	<b>MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>					\$ 726.737,20
12,11	Baranda en madera de 3,0mx1,50m con 3 baretas c/u	2,00	un	\$ 363.368,60	\$ 726.737,20	
<b>13</b>	<b>CARPINTERIA METÁLICA</b>					\$ 1.398.172,92
13,05	Porton metalico dos alas, (3,62x1,50m)	1,00	un	\$ 1.398.172,92	\$ 1.398.172,92	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					\$	<b>2.212.059,22</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					16%	\$ 353.929,47
<b>TOTAL COSTOS</b>					\$	<b>2.565.988,69</b>
VALOR	un	COSTO DIRECTO			\$	2.212.059,22
VALOR	un	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$	2.565.988,69
VALOR	VALOR ADOPTADO			\$	2.566.000,00	

Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Dic 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL
<b>Po- PORTADA</b>		<b>M2</b>	<b>5,43</b>		<b>\$ 257.490</b>
	<b>LARGO</b>	<b>M</b>	<b>3,62</b>		
	<b>ALTO</b>	<b>M</b>	<b>1,50</b>		
Portada de acceso de dos alas en marco de 3,62 m x 1,50 m en tubería metálica de 1", soportada en parales metálicos de 3"	HORA CUADRILLA HH METALICAS CON PRESTACIONES ( RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 203)	HC	5	\$ 38.814,00	\$ 210.760,02
	SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68 BARRAS	KG	2,5	\$ 49.706,00	\$ 124.155,65
	ANTICORROSIVO	GL	1,1	\$ 41.175,00	\$ 44.716,05
	TUBO CERRAMIENTO NEGRO 1" (6M) (marcos)	M	44,6	\$ 7.104,00	\$ 316.980,48
	TUBO CERRAMIENTO NEGRO 2" (6M) (marcos)	M	13,24	\$ 13.922,00	\$ 184.327,28
	TUBO CERRAMIENTO NEGRO 3" (6M) (marcos)	M	4,40	\$ 19.909,00	\$ 87.599,60
	BISAGRA PISTON 1/2" X 2 UN	PAR	1,00	\$ 10.900,00	\$ 10.900,00
	HERRAMIENTA MENOR	%	10	\$ 181.530,00	\$ 18.153,00
	Esmalte sobre lamina lineal	M	62,26	\$ 6.434,00	\$ 400.580,84
Revista Construdata 197				<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.398.173</b>

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL
<b>BARANDA</b>		<b>M2</b>	<b>4,50</b>		<b>\$ 80.749</b>
	<b>LARGO</b>	<b>M</b>	<b>3,00</b>		
	<b>ALTO</b>	<b>M</b>	<b>1,50</b>		
		<b>HILOS</b>	<b>3</b>		
barandas en madera de 3,0 m x 1,50 con 3 baretas c/u	HORA CUADRILLA DD CON PRESTACIONES ( RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 140 BARANDA BOLILLO)	HC	4,5	\$ 25.441,00	\$ 114.484,50
	BISAGRA PESADO DEBER T	UN	2,0	\$ 16.900,00	\$ 33.800,00
	COLUMNAS EN MADERA CUADRADA 2,50M 0,12X0,12M	UN	2,0	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00
	VARETAS MADERA 2,50M 0,04X0,14M	UN	4,0	\$ 23.000,00	\$ 92.000,00
	TORNILLOS 1/2"X 3-1/2"	UN	12,00	\$ 5.500,00	\$ 66.000,00
	HERRAMIENTA MENOR	%	10	\$ 70.841,00	\$ 7.084,10
Revista Construdata 197				<b>TOTAL</b>	<b>\$ 363.369</b>



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

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

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

## 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.

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

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

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

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

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



PIN de Validación: af5c0a79



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<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: af5c0a79



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 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: af5c0a79



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



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
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**

**af5c0a79**

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

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



PIN de Validación: afea0a76



<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	



PIN de Validación: afea0a76



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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: afea0a76



<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, BOGOTÁ DC

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**

**afea0a76**

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



PIN de Validación: afea0a76



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



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

Alexandra Suarez  
Representante Legal