

CVOE-03-20220408002380

Señor:

WILLIAM EDUARDO RAMÍREZ GRUESO

Predio: Predio 2

Vereda: Cuarto Únete (Según Certificado catastral) Aguazul (Según FMI)

Aguazul, Casanare

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015 -
PROYECTO DEL CORREDOR "VILLAVICENCIO-YOPAL".**Asunto:** Notificación por AVISO del Oficio de Oferta Formal de
Compra No. **CVOE-03-202202222001190. CVY-07-021C**

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 nueve (09) de marzo de 2022, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S. – COVIORIENTE S.A.S.** expidió el oficio de Oferta Formal de Compra **CVOE-03-202202222001190** dirigido a **WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO**, por medio del cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado Predio 2, Vereda Cuarto Únete (Según Certificado catastral) Aguazul (Según FMI), Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral **85010000000011006000** y matrícula inmobiliaria número **470-129879**, cuyo contenido se adjunta:

CVOE-03-20220408002380

OFERTA DE COMPRA
CVY-07-021C

CVOE-03-20220222001190

19 MAR 2022

Señor:
WILLIAM EDUARDO RAMÍREZ GRUESO
Predio: Predio 2
Vereda: Cuarto Únete (Según Certificado catastral) Aguazul (Según PMI)
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 y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado Predio 2, Vereda Cuarto Únete (Según Certificado catastral) Aguazul (Según PMI), Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 85010000000011006000 y matrícula inmobiliaria número 470-129879, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). CVY-07-021C.

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.

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

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

1

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

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

2

CVOE-03-20220408002380

OFERTA DE COMPRA
CVY-07-021C

CVOE-03-20220222001190

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 **SETENTA COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (70,57 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **Abscisa Inicial: Km 78+932,63 (I)** y la **Abscisa Final: Km 78+940,22 (I)** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-021C de fecha 15 de septiembre de 2021, 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 Predio 2, Vereda Cuarto Únete (Según Certificado catastral) Aguazul (Según FMI), Municipio de Aguazul, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral **85010000000011006000**, se dirige al señor **WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 74.752.460 expedida en Aguazul (Casanare), en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-129879, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare).

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$2.613.048)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-021C** de fecha 26 de enero de 2022, 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 **4G2IVIYO215-8593-22** de fecha 17 de febrero de 2022, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	70,57	\$ 32.000	\$ 2.258.240
TOTAL TERRENO				\$ 2.258.240
ANEXOS				
Ce: Cerca				
TOTAL ANEXOS	m	9,64	\$ 18.000	\$ 173.820
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guarataro	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Pasto brachiaria	m2	70,57	\$ 330	\$ 23.288
Quinceolae	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
TOTAL ESPECIES				\$ 181.288
TOTAL AVALUO				\$ 2.613.048

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

Que para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe

CVOE-03-20220408002380

OFERTA DE COMPRA
CVY-07-021C

CVOE-03-2022022001190

Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-021C** de fecha 26 de enero de 2022, 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 **4G2IVIYO215-8593-22** de fecha 17 de febrero de 2022, 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 No. 898 de agosto de 2014, por medio del cual fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de Avalúo Comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

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

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

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por **COVORIENTE S.A.S**, identificado con el NIT. 900.862.215-1, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión No. 010 de fecha 23 de julio de 2015.

De conformidad con lo anotado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-129879 del Círculo Registral de Yopal, y lo predeterminado en el estudio de títulos, sobre el inmueble objeto de adquisición, sobre el inmueble objeto de adquisición parcial no recaen limitaciones al dominio, gravámenes y/o medidas cautelares.

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.

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

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

3

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

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

4

CVOE-03-20220408002380

OFERTA DE COMPRA
CVY-07-021C

CVOE-03-20220222001190

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 Parágrafo primero del Artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

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

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

CVOE-03-20220408002380

OFERTA DE COMPRA
CVY-07-021C

CVOE-03-20220222001190

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.

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 de 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, o contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial Jurídico Predial, Jacky Daniela Albarracín Barbosa en el teléfono 3104154952, o al correo electrónico 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: Miguel Eduardo Vargas Hernández
Gerente General

MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNÁNDEZ
Gerente General
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.



Aprobó: C.O.M. - Coordinadora Predial
Vo. Bo: M.P.M. - Abogada Gestión Contractual CVO

CC Anexos

Anexo:



Firma Práctic. R.
Firma: Catalina
Dobson-Her
Tel: 310088282

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

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

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

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

6

CVOE-03-20220408002380

De conformidad con el certificado catastral 4659-958825-16055-3451855 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la dirección del inmueble objeto de la presente publicación es "LOTE 2 VDA CUARTO UNETE", como se relaciona en la siguiente imagen:

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro es de Todos Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ADEUDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGG570) Y EL DECRETO PRESIDENCIAL No. 02 DE 2000, LEY 962 DE 2000 (ARTESANOS), ARTICULO 5, PARAGRAFO 2.

CERTIFICADO No.: 4659-958825-16055-3451855
FECHA: 16/09/2021

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

INFORMACIÓN FÍSICA DEPARTAMENTO:SS-CASANARE MUNICIPIO:10-AGUAZUL NUMERO PREDIAL:00-00-00-00-0001-1006-0-00-00-0000 NUMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-00-001-1006-000 DIRECCIÓN:LOTE 2 VDA CUARTO UNETE MATRÍCULA:470-120879 AREA TERRENO:2 Ha 1954m2 AREA CONSTRUIDA:0.0 m2	INFORMACIÓN ECONOMICA AVALUO:27.001.000
--	---

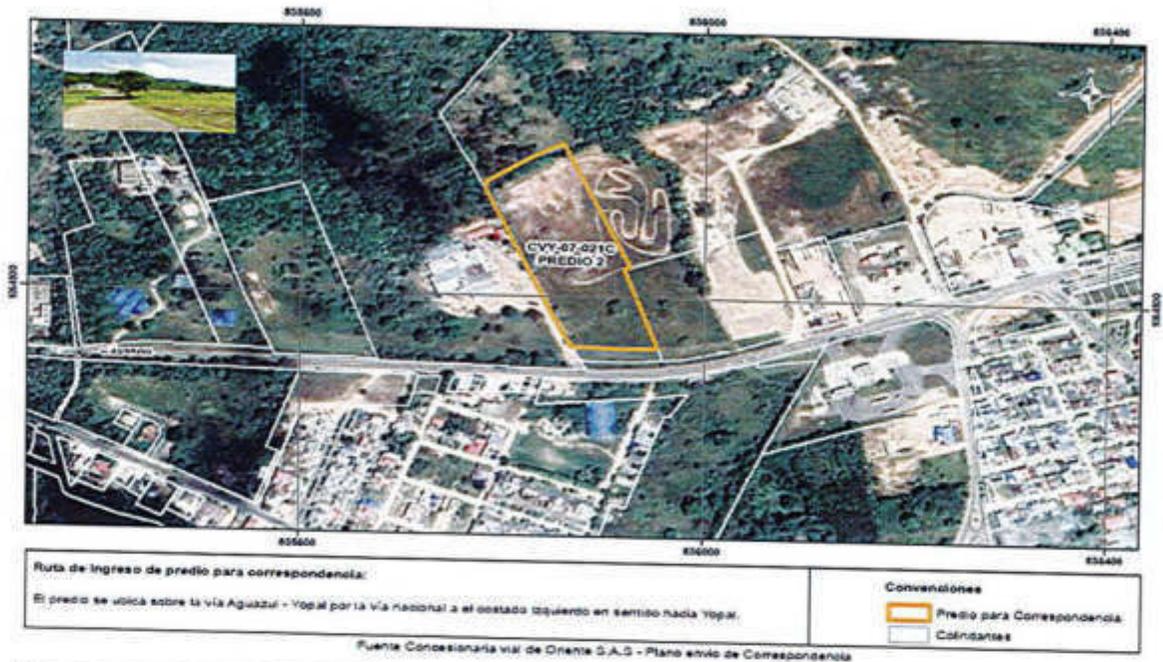
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	74752460
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para PROINVIENTE SAS.

Manuel Antonio Franco Rodríguez
 Director General de Catastro
 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

NOTA:
 La presente información NO sirve como prueba para establecer actos constructivos de posesión.
 De conformidad con el artículo 2.2.2.3 del Decreto 148 de 2020, inscripción o inscripción catastral. La información catastral resulta de la promesa de formación, actualización o renovación de la inscripción en la base de datos catastral a la fecha de cada actualización que se realiza.
 Parágrafo. La inscripción en el catastro no garantiza título de dominio, ni sirve de aviso de propiedad a la nación y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión de un predio.
 La base de datos del IGAC no incluye información de los catastrales de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Ambulú, El Ánaco, Mercediana de Centro Occidente (MCCO), El Ánaco, Mercediana de Bucaramanga (MBC), Soledad Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (que incluye los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Margarita del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (que incluye los municipios de Arcés, Ansermacedo, Angaité, Berrío, Cantabiano, Corogó, Dagua, El Aguán, El Canto, El Diviso, Florida, Guatiquí, La Victoria, Obando, Pradera, Raposo, Rodadero, Sevilla, Toro, Venadillo y Yumbo del Departamento del Valle de Cauca), si no se le otorga la inscripción de la escritura.
 La veracidad del presente documento puede ser consultada en la página web:
www.igac.gov.co/portal/seguridad/informacion/Produccion/Produccion.aspx, con el número del certificado catastral.
 Ante cualquier inquietud, puede escribir a atencionalcliente@igac.gov.co

CVOE-03-20220408002380



Que, en virtud de anterior, y ante el desconocimiento de información adicional del destinatario, se procedió a la publicación de la Citación de la Oferta de Compra mediante el oficio **CVOE-03-20220324001966** para notificación de la oferta formal de compra, contenida en el oficio No. CVOE-03-202202222001190 de fecha 09 de marzo de 2022, en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, y en la cartelera de las Oficinas de la Gestión Predial de la Concesionaria

CVOE-03-20220408002380

Vial del Oriente COVIORIENTE S.A.S., ubicada en la Diagonal 9 No. 7-70 de la ciudad de Yopal – Casanare, de conformidad con lo dispuesto en el Inciso 2° del Artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), con fecha de fijación el 04 de abril de 2022 y fecha de desfijación el 08 de abril de 2022.

Considerando que a la fecha no se ha podido realizar la notificación de la Oferta Formal de Compra No. CVOE-03-202202222001190 al señor **WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO**, se procede a realizar la **NOTIFICACION POR AVISO**, dando aplicabilidad a lo descrito en el Inciso Segundo del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

En virtud de lo anterior, se procede a publicar oficio de Notificación por aviso de la oferta de compra CVOE-03-202202222001190 de fecha 09 de marzo de 2022, en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, así mismo, se fijará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial del Oriente – COVIORIENTE S.A.S. ubicada en la Diagonal 9 # 7-70 Yopal – Casanare.

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

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

EL 25 ABR 2022 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 29 ABR 2022 A LAS 5.30 P.M.



Firmado por: Miguel Eduardo Vargas Hernández

Gerente General

MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNÁNDEZ
Gerente General
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

22 ABR 2022

Aprobó: C.O.M – Coordinadora Predial
Vo. Bo: M.P.M.- Abogada Gestión Contractual CVO
CC. Archivo



Crisla Orozco

Firmado por: Crisla Orozco
Coordinadora Predial
Fecha: 2022-04-22 10:11:28





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL

UNIDAD FUNCIONAL

UF7

CONTRATO No.:

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

PREDIO No.

CVY-07-021C

SECTOR O TRAMO

Aguazul - Yopal / Ruta Nacional 6512

ABSC. INICIAL

78+932,63 Km

ABSC. FINAL

78+940,22 Km

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO

CEDULA

74.752.460

DIRECCION / E-MAIL

manuelbertogruoso@hotmail.com

DIRECCION DEL PREDIO

PREDIO 2

MATRICULA INMOBILIARIA

470-129879

CEDULA CATASTRAL

8501000000011006000

VEREDA/BARRIO:

CUARTO UNETE

CLASIFICACION DEL SUELO

Rural

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

AGUAZUL

DPTO.:

CASANARE

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIA

NORTE

5,89

PUNTOS 4 AL 5 CON EL ÁREA SOBROGANTE DEL MISMO PREDIO

SUR

7,61

PUNTOS 1 AL 3 CON EL PREDIO CVY-07-021A

ORIENTE

13,14

PUNTOS 3 AL 4 CON EL ÁREA SOBROGANTE DEL MISMO PREDIO

OCIDENTE

9,64

PUNTOS 5 AL 1 CON EL PREDIO EL MOLINO

Predio requerido para:

DERECHO DE VIA

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guano	1		UN
Pasto Brachiaria	70,57		m ²
Quinceñas	1		UN

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
5			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	Ce: Cerca de alambre de púas a 4 hilos con postes en concreto	9,64	m
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

SI/NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

15/09/2021

Elaboró:

Ing. Neek Sanchez Forero

MP No. 25285-332794 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

20.591,61 m²

AREA REQUERIDA

70,57 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBROGANTE

20.521,04 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

70,57 m²

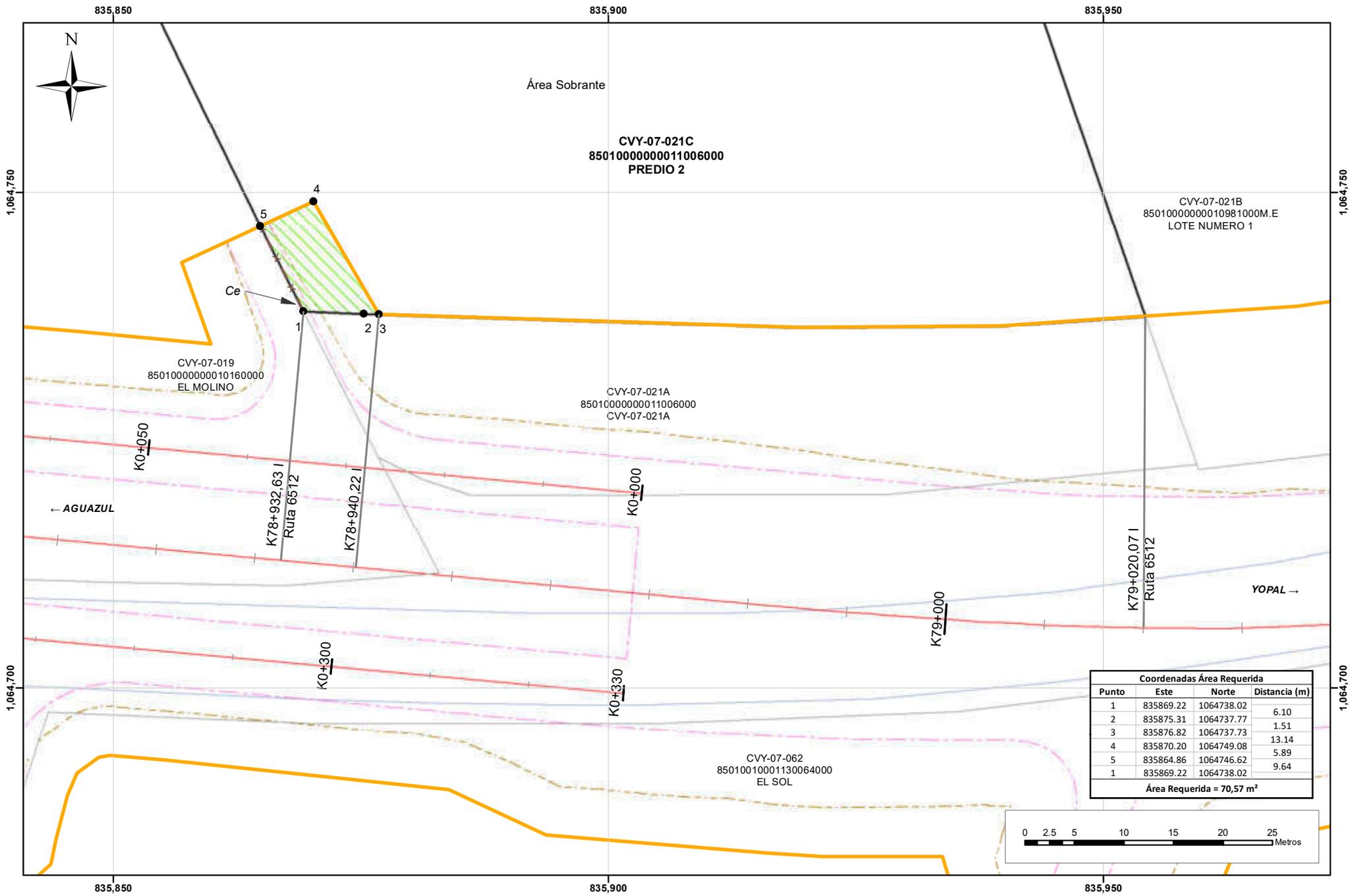
OBSERVACIONES:

LOS DATOS DE CONTACTO CORRESPONDEN AL HERMANO DEL PROPIETARIO, DADO QUE EL SR WILLIAM NO RESIDE EN EL PAIS.

EL AREA DEL PREDIO FUE TOMADA DE LA ESCRITURA 1296 del 13-08-2019 DE LA NOTARIA ÚNICA DE AGUAZUL DENTRO DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS PARA CUMPLIR CON EL TIEMPO EXIGIDO POR LA ANI EN EL APÉNDICE 7, NO SE ENCONTRÓ EVIDENCIA DE RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS A ÉSTE PREDIO, POR LO CUAL, NO SE APLICA LAS FRANJAS DE RETIRO DEL DECRETO 2770/53. SOBRE EL PREDIO YA SE HABÍA EFECTUADO UNA COMPRA PARCIAL CORRESPONDIENTE AL PREDIO CVY-07-021A.

LA LONGITUD EFECTIVA ES CERO YA QUE SE TOMÓ DENTRO DE LA LONGITUD EFECTIVA DE LA COMPRA PREVIA (CVY-07-021A)

EL ÁREA DEL PREDIO ES DE 20591,61m² (2,059161 Ha), EL ÁREA REQUERIDA ES DE 70,57 m² (0,007057 Ha) Y ÁREA SOBROGANTE 20521,04 m² (2,052104 Ha)



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	835869.22	1064738.02	6.10
2	835875.31	1064737.77	1.51
3	835876.82	1064737.73	13.14
4	835870.20	1064749.08	5.89
5	835864.86	1064746.62	9.64
1	835869.22	1064738.02	

Área Requerida = 70,57 m²



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Neeck Sanchez	REVISÓ:	APROBÓ INTERVENTORIAL:	SISTEMA DE REFERENCIA:	OBSERVACIONES: El área requerida podría presentar cambios, por modificaciones en el diseño de la vía.	
		DIBUJÓ: Jenny Torres	Ing. Luis Gabriel Salcedo		PROYECCIÓN: Transversa Mercator		
PROPIETARIO:		WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO				ORIGEN: Colombia Bogotá	Convenções - Borde Vía Existente x - 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 Inteflexión
		CUADRO DE ÁREAS (m²)				DATUM: MAGNA UNIDAD FUNCIONAL: UF7 ESCALA: 1:500	
ÁREA TOTAL PREDIO (m ²):	ÁREA REQUERIDA (m ²):	ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	ÁREA SOBRANTE (m ²):	ÁREA REMANENTE (m ²):	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	CÓDIGO CATASTRAL:	
20.591,61	70,57	0,00	20.521,04	0,00	470-129879	85010000000011006000	
					FECHA:	PLANO PREDIAL No.:	
					15/09/2021	1 de 1 CVY-07-021C	



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 4659-958825-16055-3451855
FECHA: 16/9/2021

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

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:85-CASANARE
MUNICIPIO:10-AGUAZUL
NÚMERO PREDIAL:00-00-00-00-0001-1006-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0001-1006-000
DIRECCIÓN:LOTE 2 VDA CUARTO UNETE
MATRÍCULA:470-129879
ÁREA TERRENO:2 Ha 1984m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 22,021,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	74752460
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

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

María Alejandra Ferreira Hernández
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

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

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

PROCESO: GESTIÓN TERRITORIAL
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



ALCALDIA DE AGUAZUL

CONCEPTO USO DEL SUELO

Código: M-GT-F-09

Versión: 03

Resolución N° 1134 del 06 de Noviembre de 2015



101-09-02-061

Aguazul, febrero 8 de 2018

Ingeniero.:

JOSE DAVID SIERRA RAMIREZ

Ingeniero Supervisor Yopal

E-mail: Jose.sierra@coviariante.co

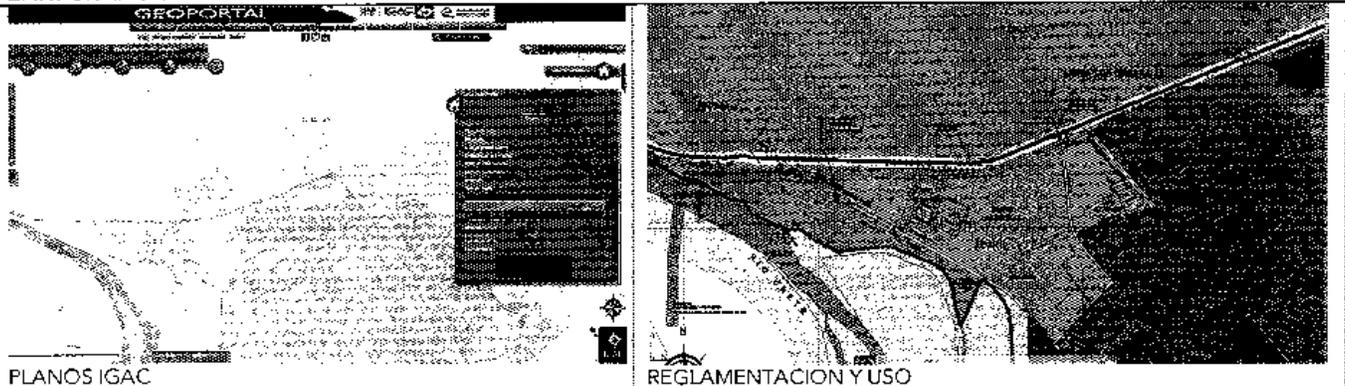
Avenida Calle 26 No. 59-41 Ofic. 901 -Bogotá

Ce: 313-2624046

Bogotá-DC

Asunto: **CONCEPTO USO DEL SUELO:****1.- INFORMACIÓN INMUEBLE.**

DEPARTAMENTO	CASANARE		MUNICIPIO:	AGUAZUL
RURAL	X	VEREDA	CUARTO UNETE	
URBANO		DIRECCIÓN	PREDIO: LOTE 1	
SUBURBANO		BARRIO	CEDULA CATASTRAL No. 000000010981000 MATRICULA INMOBILIARIA No. 470-129878	

2.-INFORMACIÓN LOCALIZACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

PLANOS IGAC

REGLAMENTACION 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 la coordenadas de localización suministradas por el interesado, con la base de información cartográfica de Zonificación y Reglamentación Ambiental de mapas urbanos y rurales que integran el EOT, se obtienen las siguientes características:

Adicionalmente a este: el predio según su localización, se encuentra localizado en área Suburbana, de la marginal de la selva.

Área suburbana 1. Sobre el costado norte de la Marginal del Llano a partir del cruce del Oleoducto Orensa, cien (100) metros hasta el cruce con la avenida Román Roselly.

4.- USO DEL SUELO SEGÚN EOT - ACUERDO 006 DE 2011

CARACTERÍSTICAS	USO SUBURBANO 1
USO PRINCIPAL	Recreación pasiva y servicios de ruta como <u>paradores, restaurantes y estacionamientos.</u>
USO COMPATIBLE	Infraestructura para el desarrollo de las actividades derivadas del uso principal.
USO CONDICIONADO	Vivienda campestre con densidad máxima de cuatro (4) viviendas por hectárea.
USO PROHIBIDO	Urbano, Industria, Minería y Parcelaciones.

5.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El área suburbana 1, por las características ambientales y paisajísticas, esta zona deberá tener un desarrollo orientado principalmente hacia la recreación pasiva, potenciando las ventajas que ofrece el hecho de ser el corredor que da la bienvenida a la ciudad, restringiendo el desarrollo industrial que ha venido presentándose en la zona y respetando lo que está construido hasta el momento en el que sea aprobado la revisión y ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. Los usos son los siguientes:



Palacio Municipal Calle 11# 11-35 - Código Postal: 856010 PBX: 638 4000 - Fax: 638 4303
Edificio CIAC (Secretaría de Gobierno) Calle 10 # 16 -49, TEL: 63841167
www.aguazul-casanare.gov.co / Aguazul, Casanare / Nit: 891855200-9
Línea Gratuita 01 8000 95 32 31



ALCALDÍA DE AGUAZUL

CONCEPTO USO DEL SUELO

Código: M-GT-F-09

Versión: 03

Resolución N° 1134 del 06 de Noviembre de 2015



1. Uso principal: Recreación pasiva y servicios de ruta como paradores, restaurantes y estacionamientos.
2. Usos compatibles: Infraestructura para el desarrollo de las actividades derivadas del uso principal.
3. Usos condicionados: Vivienda campestre con densidad máxima de cuatro (4) viviendas por hectárea.
4. Usos prohibidos: Urbano, Industria, Minería y Parcelaciones.

Adicionalmente establece en el artículo 98: ordenamiento de áreas suburbanas; Para el ordenamiento y manejo de las áreas suburbanas se establecen las siguientes disposiciones:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde externo de la de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de la vía, y según lo estipulado en la ley 1228 de 2008 y Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
3. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada quinientos (500) metros.
4. La extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación en el área suburbana es de dos (2) hectáreas, sin importar el uso que se desarrolle. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas.
5. En ningún caso se permitirá la instalación de actividades industriales de mediano y alto impacto dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y a los centros poblados o desarrollos urbanos de enclave rural. De la misma manera, las actividades industriales en suelo suburbano no podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.
6. Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
7. Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamiento destinados al correcto funcionamiento de las actividades industriales, incluyendo las zonas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.
8. No se permitirá el otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para usos comerciales y de servicios con un área superior a los cinco mil metros cuadrados (5000 m²) en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural ni suburbano.
9. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, excepto donde esté expresamente prohibido.
10. El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial. En todo caso, las actividades industriales en suelo rural suburbano deberán proteger el paisaje rural, deberán funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de recursos, y no desconfigurarán la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.
11. La solicitud de licencias para el desarrollo de usos industriales en el corredor vial suburbano estará sujeta a concepto favorable de la autoridad ambiental regional en cuanto a la afectación del respectivo proyecto sobre los recursos naturales renovables y el medio ambiente, sin perjuicio de las licencias, permisos y demás autorizaciones que resulten exigibles.

Por lo anteriormente expuesto el predio antes mencionado hace parte de la vereda de cuarto unete Municipio de Aguazul.

Actualmente en el predio no se ha autorizado construcciones y/o parcelaciones.

No existe plan parcial aprobado o adoptados para este sector.

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.

Proyecto: Ordenación



JORGE ALFONSO BERNAL NIÑO
Jefe oficina asesora planeación

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**PREDIO CVY-07-021C**

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL
DIRECCIÓN:	PREDIO 2
VEREDA:	CUARTO UNETE
MUNICIPIO:	AGUAZUL
DEPARTAMENTO:	CASANARE
SOLICITANTE:	PROINVORIENTE S.A.S.

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 INVERSION VIAL DEL ORIENTE SAS – PROINVORIENTE S.A.S. y LONPRAVIAL.

BOGOTÁ D.C., 26 DE ENERO DE 2022.

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL	3
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
5. REGLAMENTACION URBANISTICA.....	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
7. MÉTODO DE AVALÚO	11
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	12
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	13
10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.	13
11. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCION.....	14
12. CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
13. RESULTADO DE AVALÚO.....	17
14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	19

1. INFORMACIÓN GENERAL**1.1. SOLICITANTE:**

El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 4GL-061-2017 del día 25 del mes de Enero de 2017. Celebrado entre PROYECTO DE INVERSION 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:

Cuarto Unete.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

PREDIO 2.

1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

Abscisa inicial 78+932,63 I Km y abscisa final 78+940,22 I Km.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Agropecuario.

1.1. USO POR NORMA

Áreas de uso suburbana 1, por las características ambientales y paisajísticas, según esquema de ordenamiento territorial (EOT), mediante acuerdo 006 de marzo 1 de 2011.

1.2. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral	85010000000011006000
--------------------------	----------------------

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

Número Predial	85-010-00-00-00-00-0001-1006-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 1984 m2
Área de construcción	0,00 m2
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 22,021,000

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

1.3. FECHA DE VISITA AL PREDIO:

20 de enero de 2022. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

1.4. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:

26 de enero de 2022.

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

- a. Certificado de tradición y libertad del 28/12/2021.
- b. Certificado de uso del suelo de 10/02/2018.
- c. Ficha Predial del predio CVY-07-021C de 15/09/2021.
- d. Estudio de títulos de fecha 28/12/2021.
- e. Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguazul-Casanare.
- f. Plano predial de 15/09/2021.
- g. Certificado catastral nacional de 16/09/2021.

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

WILLIAM EDUARDO RAMIREZ GRUESO

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura pública No. 1296 del 13 de agosto de 2019 de la Notaria Única de Aguazul. Modo de adquisición: Compraventa

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:
470-129879 Circulo registral Yopal.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-129879 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Yopal, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio objeto de estudio se ubica en el costado noroccidental del casco urbano del municipio de Aguazul, Cuarto Únete, sector delimitado de la siguiente manera:

Norte: Con la vereda San Ignacio.
Oriente: Con las veredas Iguamena-Cayaguas y Valleverde.
Sur: Con la vereda el salitre y el perímetro urbano del municipio.
Occidente: Con la vereda Únete¹.



¹ Consulta Cartografía Geoportal Igac

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el predio objeto del presente estudio, se caracteriza por ser una zona de desarrollo de actividades agropecuarias, donde se desarrollan viviendas campesinas dedicadas a los cultivos de pancoger y ganadería.²

4.3. TOPOGRAFÍA:

La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía 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 las 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 IV, y las siguientes características³

TIPO DE SUELOS	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
VPBa	Coluvial fino	Oxic Dystropepts, Vertic Trophaquepts, Aeric Trophaquepts	Relieve plano a ondulado con presencia de zurales y erosión ligera a moderada sectorizados.	Muy fuertemente ácidos.	Diferentes grados

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

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

² Visita sector.

³ 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.

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, aseo y servicios públicos.

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 certificado de uso del suelo, expedido por secretaria de planeación del municipio de Aguazul, se obtienen las siguientes características:

Adicionalmente a este: el predio según su localización, se encuentra localizado en área Suburbana, de la marginal de la selva.

Área suburbana 1. Sobre el costado norte de la Marginal del Llano a partir del cruce del Oleoducto Orensa, cien (100) metros hasta el cruce con la avenida Román Roselly.

AREAS DE USO SUBURBANO 1:

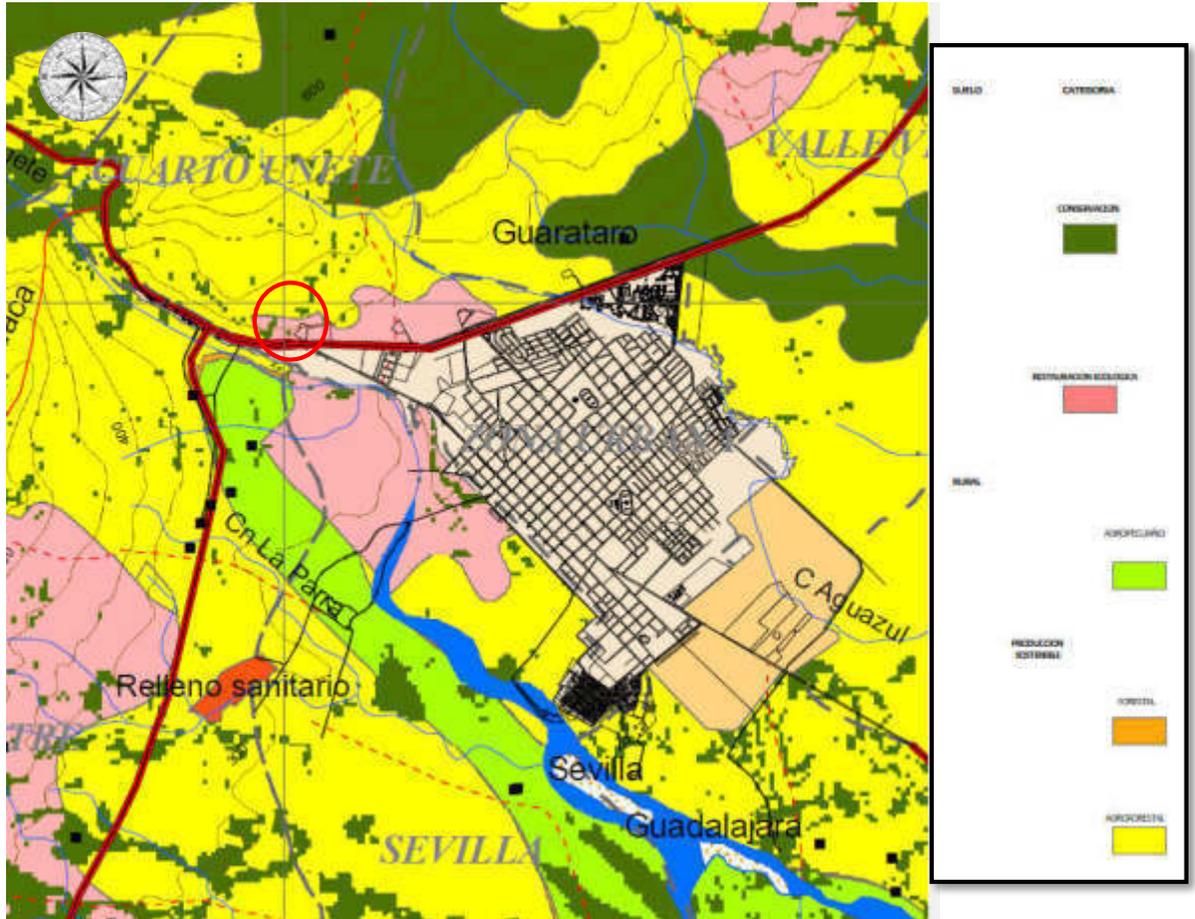
Uso principal: Recreación pasiva y servicios de ruta como paradores, restaurantes y estacionamientos.

Uso compatible: Infraestructura para el desarrollo de las actividades derivadas del uso principal.

Uso condicionado: Vivienda campestre con densidad máxima de cuatro (4) viviendas por hectárea.

Uso prohibido: Urbano, Industria, Minería y Parcelaciones.

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado en la vereda Cuarto Únete, la cual se encuentra al noroccidente del perímetro urbano del Municipio de Aguazul Casanare a una distancia de aproximada de 2,3 km.



Fuente: Google Earth, Consulta: enero de 2022.

6.2. AREA DEL TERRENO:

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2,059161 HA
ÁREA REQUERIDA:	0,007057 HA
ÁREA REMANENTE:	0,00 HA
ÁREA SOBRANTE:	2,052104 HA
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	0,007057 HA

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

6.3. LINDEROS:

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

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,89 m	PUNTOS 4 AL 5, CON EL ÁREA SOBRENTE DEL MISMO PREDIO
SUR	7,61 m	PUNTOS 1 AL 3, CON EL PREDIO CVY-07-021 ^a
ORIENTE	13,14 m	PUNTOS 3 AL 4 CON EL ÁREA SOBRENTE DEL MISMO PREDIO
OCCIDENTE	9,64 m	PUNTOS 5 AL 1, CON EL PREDIO EL MOLINO

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

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 70,57 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con topografía plana, el uso actual es suburbano.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

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

CVY-07-021C			
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Ce: Cerca	Cerca de alambre de púas a 4 hilos con postes en concreto	9,64	M

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

6.8. CULTIVOS ESPECIES:

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

Variedad	Unidad	Cantidad
Gurataro	UN	1
Pasto Brachiaria	M2	70,57
Quincedias	UN	1

Fuente: Ficha predial CVY-07-021C.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Método de Comparación o de Mercado:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO			CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				ÁREA EN	HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2				
6	CASA	YOPAL VEREDA CHARTE	\$ 400.000.000		1,0000	\$ 325.000.000,00	100,0	\$ 500.000	\$ 50.000.000	Construccion de 100m2 con plancha, colinda con caño, y cuenta con servicios de agua y luz	Luis Ernesto Ladino	3114538230
9	LOTE	YOPAL VEREDA GUAFILLA	\$ 600.000.000		2,0000	\$ 287.500.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Ofrece a \$ 30.000/m2, redes de servicios públicos disponibles	Jairo Perez	3103436418
24	LOTE	YOPAL VEREDA GUAFILLA	\$ 700.000.000		2,3600	\$ 286.016.949,15	0,0	\$ 0	\$ 0	LOTE SOBRE LA MARGINAL DEL LLANO. UBICADO EN EL KM 8 VÍA YOPAL- AGUAZUL, FRENTE A COLEGIO MILITAR. DISPONIBLES SERVICIOS DE AGUA, ENERGÍA Y	CÓDIGO FINCARAIZ.CO M.CO: 4886686 - JAIRO ESTEBAN	3004401938

Nota: Las áreas citadas en el cuadro de ofertas corresponden a la información que suministró el ofertante, corroboradas en noviembre del 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 tres (3) 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	
6	\$ 400.000.000	6%	\$ 375.000.000		1,0000	\$ 325.000.000,00	100,0	\$ 500.000	\$ 50.000.000
9	\$ 600.000.000	4%	\$ 575.000.000		2,0000	\$ 287.500.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
24	\$ 700.000.000	4%	\$ 675.000.000		2,3600	\$ 286.016.949,15	0,0	\$ 0	\$ 0

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:

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

10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	
6	\$ 400.000.000	6%	\$ 375.000.000	1,0000	\$ 325.000.000,00	100,0	\$ 500.000	\$ 50.000.000
9	\$ 600.000.000	4%	\$ 575.000.000	2,0000	\$ 287.500.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
24	\$ 700.000.000	4%	\$ 675.000.000	2,3600	\$ 286.016.949,15	0,0	\$ 0	\$ 0
				PROMEDIO OFERTAS	\$ 299.505.650			
				DESVIACION	22.091.204			
				COEFICIENTE DE VARIACION	0,074			
				LIMITE INFERIOR	\$ 277.414.446			
				LIMITE SUPERIOR	\$ 321.596.853			
				PROMEDIO AJUSTADO	\$ 299.506.000			
				PROPUESTO 1	\$ 280.000.000			
				PROPUESTO 2	\$ 320.000.000			

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 \$286.016.949,15 a \$325.000.000 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor del terreno más probable se toma como referencia su ubicación, normatividad y área adoptando un valor de terreno cercano al límite superior del procesamiento estadístico (\$320.000.000) teniendo en cuenta que se trata de un predio con reglamentación de uso del suelo rural suburbano.

11. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCION.

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce: Cerca	3	20	15,00%	3	25,16%	\$ 23.622	\$5.944	\$17.677,33	\$ 18.000

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Gurataro	UN	1	\$79.000
Pasto Brachiaria	M2	70,57	\$330
Quincecias	UN	1	\$79.000

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que, por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que

se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.

- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por PROYECTO DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS – PROINVORIENTE S.A.S. al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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 la concesionaria vial del oriente, siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria.

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

- Los gastos de desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario serán asumidos por la concesionaria vial del oriente siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria y se encuentren a paz y salvo.

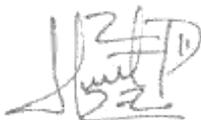
14. RESULTADO DE AVALÚO
14.1 RESULTADO PROPIETARIO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	70,57	\$ 32.000	\$ 2.258.240
TOTAL TERRENO				\$ 2.258.240
ANEXOS				
Ce: Cerca	m	9,64	\$ 18.000	\$ 173.520
TOTAL ANEXOS				\$ 173.520
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guarataro	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Pasto brachiaria	m2	70,57	\$ 330	\$ 23.288
Quincedias	Un	1	\$ 79.000	\$ 79.000
TOTAL ESPECIES				\$ 181.288
TOTAL AVALUO				\$ 2.613.048

**SON: DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL CUARENTA Y OCHO PESOS
MONEDA CORRIENTE (\$ 2.613.048,00).**

Bogotá, D.C., 26 de enero de 2022.

Cordialmente,



**JULIO CESAR DIAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 79698504**



**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79710046**

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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. CVY-07-021C.

Hoy, 26 DE ENERO DE 2022, en la oficina de la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores definidos en los avalúos comerciales puntuales de los predios requeridos para el PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO YOPAL, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

AGENDA

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

DESARROLLO

1. Se verificó el quorum y se encuentran presentes, El perito designado, JULIO CESAR DÍAZ, El Director ejecutivo del Proyecto por parte de LONPRAVIAL, MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS y El Representante Legal de LONPRAVIAL SUPLENTE, HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ.

2. Se verificó que la información contenida en el avalúo comercial coincide con la consignada en la Ficha predial CVY-07-021C 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-07-021C. 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.

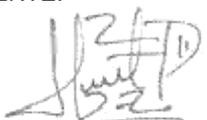
Descritos los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	PREDIO 2
----------------------	----------

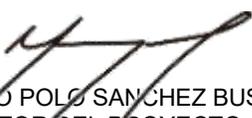
CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 2.613.048,00.

VALOR EN LETRAS: DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.



JULIO CESAR DIAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL – 79698504



Ing. MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79710046



HECTOR ANGEL POLANCO NARVAEZ
Representante Legal (S)

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-021C	
	
REGISTRO PANORÁMICA 1	REGISTRO PANORAMICA 1
	
Ce: Cerca de Alambre de púas a 4 hilos con postes en concreto	Especies y cobertura vegetal