

CVOE-03-20221103006799

Señora:

**MARIA MERCEDES RIVERA GUTIÉRREZ**

Predio/Dirección: Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral)

Barrio / Vereda: Morichal (Según FMI) Guafilla (Según título)

Yopal –Casanare

**Referencia:** CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.**Asunto:** Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra con consecutivo CVOE-03-20220927006060. Predio **CVY-07-420B**.

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 03 de octubre de 2022, la **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-03-20220927006060**, por medio del cual se dispone la adquisición y se formula oferta de compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral), Vereda Morichal (Según FMI), Guafilla (Según título), Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral anterior **No 85001000100126325000** y Cédula Catastral nueva **No. 85001000100193291000** y matrícula inmobiliaria número **470-117222**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare) **CVY-07-420B**, cuyo contenido se adjunta a continuación:

CVOE-03-20221103006799

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B

CVOE-03-20220927006060

Señora:

**MARIA MERCEDES RIVERA GUTIÉRREZ**

Predio/Dirección: Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (Según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral)

Barrio / Vereda: Morichal (Según FMI) Guafilla (Según título)

Yopal –Casanare

**Referencia:** CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.  
PROYECTO DEL CORREDOR "VILLAVICENCIO-YOPAL".**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra del predio denominado Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (Según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral), Vereda Morichal (Según FMI), Guafilla (Según título), Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral anterior No 85001000100126325000 y Cédula Catastral nueva No. 85001000100193291000 y matrícula inmobiliaria número 470-117222, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). **CVY-07-420B.**

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.**,

**CVOE-03-20221103006799**
**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B**
**CVOE-03-20220927006060**

requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio – Yopal.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debía adquirir de forma **TOTAL** un área requerida de **TRES MIL CIENTO QUINCE COMA TREINTA METROS CUADRADOS (3.115,30 m<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alindado entre la **Abscisa Inicial: Km 98+703,45** y la **Abscisa Final: Km 98+840,85** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial **CVY-07-420B** de fecha 04 de mayo de 2022.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición total y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (Según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral), Vereda Morichal (Según FMI), Guafilla (Según título), Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral anterior No 85001000100126325000 y Cédula Catastral nueva No. 85001000100193291000 y matrícula inmobiliaria número **470-117222**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), se dirige a la señora **MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 47.431.201, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-117222, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare).

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de compra es la suma de **CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 108.912.442)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-420B** de fecha 30 de agosto 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 **4G2IVIYO215-9665-22** de fecha 22 de septiembre 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
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m <sup>2</sup>	3.115,30	\$ 18.600	\$ 60.746.350
<b>TOTAL TERRENO</b>				\$ 60.746.350
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Ce: Carretera	m	35,18	\$ 8.000	\$ 318.606
Dt: Zona dura	m <sup>2</sup>	1.100,00	\$ 40.000	\$ 40.200.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				\$ 40.518.606
<b>SUBSTRATOS Y ESPECIES</b>				
Arrozcero	LHA	2,00	\$ 70.000	\$ 140.000
Arrocero	LHA	2,00	\$ 101.000	\$ 202.000
Calabazito	LHA	2,00	\$ 101.000	\$ 202.000
Camarón	LHA	1,00	\$ 70.000	\$ 70.000
Chuparoso	LHA	3,00	\$ 70.000	\$ 210.000
Chupandoy	LHA	3,00	\$ 70.000	\$ 210.000
Cañal	LHA	1,00	\$ 101.000	\$ 101.000
Citrona	LHA	1,00	\$ 111.000	\$ 111.000
Chuanhuano	LHA	2,00	\$ 140.000	\$ 280.000
Pasto común	LHA	1,00	\$ 200.000	\$ 200.000
<b>TOTAL ESPECIES</b>		1.005,30	\$ 240	\$ 470.470
<b>TOTAL AVALUO</b>				\$ 108.912.442

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

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

CVO-RE-PRE-021  
FECHA: 5-02-20  
V.4

CVOE-03-20221103006799

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B

CVOE-03-20220927006060

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

Que para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-420B** de fecha 30 de agosto 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 **4G2IVIYO215-9665-22** de fecha 22 de septiembre 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 Concedida por **COVIORIENTE 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. **470-117222** del Circuito Registral de Yopal, y lo predeterminado en el estudio de títulos, sobre el inmueble objeto de

CVOE-03-20221103006799

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B

CVOE-03-20220927005060

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.

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 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.

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

CVOE-03-20221103006799

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B

CVOE-03-20220927006060

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

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

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, Yuranis Julieth Luna Gonzalez en el teléfono 3006677757, 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,



Procedente por: Miguel Eduardo Vargas Hernández  
Gerente General  
Formado por: Predial, EDUARDO VARGAS HERNANDEZ  
Fecha: 2022-10-05 11:06:13

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

03 OCT 2022

Revisó: D.J.C.M. - Supervisor Jurídico  
Aprobó: G.D.M. - Gerente General  
Vó. By: M.P.M. - Abogada Gestión Contratos/CvO

CC: Archivo

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-021  
FECHA: 5-02-20  
V.4

CVOE-03-20221103006799

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

Que, mediante oficio de citación de oferta de compra No. **CVOE-03-20220927006062** del 03 de octubre del 2022, la **CONCESIONARIA VIAL DE ORIENTE - COVIORIENTE S.A.S.**, convocó a la señora MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 470-117222, para comparecer a notificarse personalmente de la mencionada oferta de compra **CVOE-03-20220927006060** de fecha 03 de octubre de 2022.

Que, el aludido oficio de Citación No. **CVOE-03-20220927006062**, fue remitido por correo certificado mediante la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO, Guías/Factura de Venta N° 700085230129 el 12 de octubre de 2022. Que, la empresa de mensajería certificó la devolución del documento el 14 de octubre de 2022, con la causal de "**DIRECCIÓN ERRADA/DIRECCIÓN NO EXISTE**", la cual fue radicada en las Oficinas de Covioriente el día 18 de octubre de 2022.

YOPALICASAICOL 10/14/2022 9:34:58 PM



**PARA:**  
 Nombre: PROINVORIENTE S.A.S  
 Dirección: DG 9 # 7-70  
 Telefono: 3142993470  
 Ciudad: YOPALICASAICOL

**ASUNTO: DEVOLUCION**

DATOS DEL ENVIO	
Número del Envío 700085230129	Contenido DOCUMENTOS
Destinatario MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ	Ciudad Destino YOPALICASAICOL
	Descripción Destinatario LT AREA RESERVA VIA MARGINAL PR 98 703 45
	Fecha y Hora del Envío 10/12/2022 4:41:32 PM
	Telefono Destinatario 3125743758

SEGUIMIENTO DEL ENVIO		OBSERVACIONES
CIUDAD	ESTADO	
YOPALICASAICOL	Asimida	10/12/2022 4:41:32 PM
YOPALICASAICOL	Centro acopio	10/12/2022 6:33:57 PM pista
YOPALICASAICOL	Teleraqueo	10/13/2022 6:16:42 PM
YOPALICASAICOL	Devolución ratificada	10/14/2022 2:13:24 PM

PROCESO						
CIUDAD	FECHA	TELEFONO	CONTACTO	RESULTADO	NUEVA DIRECCION	OBSERVACION
YOPALICASAICOL	10/14/2022 2:13:23 PM	3142993470	YULI SAENZ	DEVOLUCION RATIFICADA		RTE SOLICITA DEVOLUCION

**REPORTE DE VISITAS (Aplica sólo cuando el destinatario no se encontraba en la dirección de destino, durante la visita)**

CIUDAD	Visita	Mensajero que Visita	Motivo de Entrega	Aviso de Entrega No.	Fecha de Visita

DATOS DE DEVOLUCION				
Causal de Devolución	Fecha de Recepción	Numero de Guía con que se Devuelve	Fecha de Expedición	Elaborado Por
DIRECCION ERRADA / DIRECCION NO EXISTE	10/13/2022 11:09:00 AM	300210750855	10/14/2022 9:34:57 PM	Vivi Katherine Castro Sandoval

Muy Cordialmente,  
 INTER RAPIDISIMO S.A.  
 800.251.569 - 7  
 CARRERA 30 No. 7 45 BOGOTÁ D.C.

CVOE-03-20221103006799

Que, de conformidad con el Certificado Catastral No. 8181-328406-84261-3734413 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la dirección del inmueble objeto de la presente publicación es "RESERVA VIA MARGINAL VILLA MERCEDE", Municipio de Yopal - Casanare, tal como se mencionó en el oficio de citación, del cual se relacionan a continuación las siguientes imágenes:



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 15) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Antramites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 8181-328406-84261-3734413  
FECHA: 22/7/2022

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

**INFORMACIÓN FISICA**

DEPARTAMENTO:85-CASANARE  
MUNICIPIO:1-YOPAL  
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0019-3291-0-00-00-0000  
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0019-3291-000  
DIRECCIÓN:RESERVA VIA MARGINAL VILLA MERCEDE  
MATRÍCULA:470-117222  
ÁREA TERRENO:0 Ha 3115m2  
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m2

**INFORMACION ECONOMICA**

AVALÚO:\$ 2,719,000

**INFORMACIÓN JURÍDICA**

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1		CÉDULA DE CIUDADANÍA	8918550177
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>1</b>

El presente certificado se expide para PROINVORIENTE SAS.

María Alejandra Ferrer Hernández  
Jefe Oficina de Redacción con el Ciudadano

CVOE-03-20221103006799



De igual forma, conforme a la Imagen 2, se logra evidenciar que el inmueble se encuentra deshabitado y ante el desconocimiento de información adicional del destinatario **MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ**, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS**, mediante oficio CVOE-03-20221018006393 de fecha 26 de octubre de 2022, procedió a surtir la publicación de la citación de la oferta de compra 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 28 de octubre de 2022 y desfijada el día 03 de noviembre de 2022.

Considerando que a la fecha no se ha podido realizar la notificación de la Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20220927006060** del 03 de octubre de 2022 a la señora **MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ**, 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-03-20220927006060** del 03 de octubre de 2022 en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.covioriente.com.co](http://www.covioriente.com.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-03-20221103006799

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE

Y OPAL Y EN LA PÁGINA WEB

EL 08 NOV 2022 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 15 NOV 2022 A LAS 5.30 P.M.



Firmado por: Miguel Eduardo Vargas Hernández  
Gerente General

Firmado por: MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNANDEZ

Fecha: 2022-11-04 01:47:38  
**MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNÁNDEZ**

Representante Legal

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S



Elaboró: Y.J.L.G. Abogada Predial.  
Revisó: R.O.D.I. – Saneamiento predial  
Aprobó: C.O.M. Coordinadora predial  
Vo. Bo: M.P.M. Abogada Gestión Contractual CVO  
CC. Archivo



Concesionaria Vial del Oriente S.A.S  
Firmado por: Carla Orculiza  
Coordinadora Predial  
Fecha: 2022-11-04 09:48:30

**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B**

CVOE-03-20220927006060

Señora:

**MARIA MERCEDES RIVERA GUTIÉRREZ**

Predio/Dirección: Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral)

Barrio / Vereda: Morichal (Según FMI) Guafilla (Según título)

Yopal –Casanare

**Referencia:** CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015.  
PROYECTO DEL CORREDOR "VILLAVICENCIO-YOPAL".**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra del predio denominado Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral), Vereda Morichal (Según FMI), Guafilla (Según título), Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral anterior No 85001000100126325000 y Cédula Catastral nueva No. 85001000100193291000 y matrícula inmobiliaria número **470-117222**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). **CVY-07-420B**.

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.**,

**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B**

**CVOE-03-20220927006060**

requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio – Yopal.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debía adquirir de forma **TOTAL** un área requerida de **TRES MIL CIENTO QUINCE COMA TREINTA METROS CUADRADOS (3.115,30 m<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **Abscisa Inicial: Km 98+703,45** y la **Abscisa Final: Km 98+840,85** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial **CVY-07-420B** de fecha 04 de mayo de 2022.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición total y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado Lote Manzana H, Área de Reserva Vía Marginal (según título), Lote Área Reserva Vía Marginal (Según FMI), Reserva Vía Marginal Villa Mercedes (Según certificado catastral), Vereda Morichal (Según FMI), Guafilla (Según título), Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral anterior No 85001000100126325000 y Cédula Catastral nueva No. 85001000100193291000 y matrícula inmobiliaria número **470-117222**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), se dirige a la señora **MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 47.431.201, en su calidad de titular del derecho real de domino inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-117222, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare).

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de compra es la suma de **CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 108.912.442)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-420B** de fecha 30 de agosto 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 **4G2IVIYO215-9665-22** de fecha 22 de septiembre 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
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	3,115.30	\$ 19,500	\$ 60,748,350
<b>TOTAL TERRENO</b>				\$ 60,748,350
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Ce: Cerca	m	35.18	\$ 8,000	\$ 316,620
Zd: Zona dura	m2	1,130.00	\$ 40,000	\$ 45,200,000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				\$ 45,516,620
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Alecompe	UN	2.00	\$ 79,000	\$ 158,000
Algarrobo	UN	3.00	\$ 181,000	\$ 543,000
Café de lino	UN	2.00	\$ 181,000	\$ 362,000
Caracato	UN	1.00	\$ 79,000	\$ 79,000
Chabayo	UN	3.00	\$ 79,000	\$ 237,000
Guanday	UN	1.00	\$ 181,000	\$ 181,000
Laurel	UN	1.00	\$ 111,000	\$ 111,000
Citrinos	UN	2.00	\$ 140,000	\$ 280,000
Guanabano	UN	1.00	\$ 220,000	\$ 220,000
Pasto común	M2	1,986.30	\$ 240	\$ 476,472
<b>TOTAL ESPECIES</b>				\$ 2,647,472
<b>TOTAL AVALUO</b>				\$ 108,912,442

**OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B****CVOE-03-20220927006060**

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

Que para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-420B** de fecha 30 de agosto 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 **4G2IVIYO215-9665-22** de fecha 22 de septiembre 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 **COVIORIENTE 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. **470-117222** del Círculo Registral de Yopal, y lo predeterminado en el estudio de títulos, sobre el inmueble objeto de

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B

CVOE-03-20220927006060

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.

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 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.

OFERTA DE COMPRA  
CVY-07-420B

CVOE-03-20220927006060

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

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

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, Yuranis Julieth Luna Gonzalez en el teléfono 3006677757, 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: Miguel Eduardo Vargas Hernández  
Gerente General  
Firmado por: MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNANDEZ  
Fecha: 2022-10-03 11:06:12

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

03 OCT 2022

Revisó: D.J.C.M -Supervisor Jurídico  
Aprobó: C.O.M. - Coordinadora Predial  
Vo. Bo: M.P.M. - Abogada Gestión Contractual CVO

CC Archivo

Anexos

  
Firmado por: Carola Ortales  
Coordinadora Predial  
Fecha: 2022-09-29 06:15:37



## 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-07-420B

SECTOR O TRAMO

Aguazul - Yopal / Ruta Nacional 6512

ABSC. INICIAL

98+703,45 Km

ABSC. FINAL

98+840,85 Km

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

137,40

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ

CEDULA

47.431.201

DIRECCION / E-MAIL

CRA 6 No 27-26 Yopal - Casanare

DIRECCION DEL PREDIO

LOTÉ - RESERVA VÍA MARGINAL

MATRICULA INMOBILIARIA

470-117222

CEDULA CATASTRAL

85001000100193291000

VEREDA/BARRIO:

CENTRO POBLADO LA  
GUAFILLA

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

YOPAL

DPTO:

CASANARE

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

OTRO

NORTE

SUR

ORIENTE

OCIDENTE

-

Ver anexo linderos

-

Ver anexo linderos

-

Ver anexo linderos

-

Ver anexo linderos

Predio requerido para:

DOBLE CALZADA

TOPOGRAFIA

0-7 % Plana

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Alcornico	2		un
Algarrobo	3		un
Cañefite	2		un
Caracaro	1		un
Chaparro	3		un
Gualanday	1		un
Laurel	1		un
Citrico	2		un
Guanabano	1		un
Pastó Citran	1985,3		m <sup>2</sup>

## ITEM

## DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

## CANTIDAD

## UNID

1			
2			
3			
4			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	m <sup>2</sup>

## ITEM

## DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

## CANTIDAD

## UNID

1	Ce: Cerca en alambre de puas, poste en madera 4 hilos	35,18	m
2	Zd: Zona dura de acceso al predio en asfalto.	1130,00	m <sup>2</sup>
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

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:

04/05/2022

Elaboró:

Ing. Edwin García Tabaco

TP. 15202-43264 BYC

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

3.115,30 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

3.115,30 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

3.115,30 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

AREA DEL PREDIO TOMADA DE LA ESCRITURA 3420 DEL 12/12/2014 DE LA NOTARIA UNICA DE AGUAZUL FICHA PREDIAL AJUSTADA SEGUN COMUNICADO DE INTERVENTORIA 4G21/110215-1403-17 DE FECHA 17-07-2017. SEGUN CONSULTA DEL FMI EL PREDIO PROCEDE DE LA RESOLUCIÓN 9583 del 18/12/1970 INCORA, LA CUAL NO HACE REFERENCIA A LAS ÁREAS PARA OBRAS VIALES ESTIPULADAS EN EL DECRETO 2770 DE 1958, POR LO CUAL SE APLICA "CASO 2" COMUNICADO DE LA ANI 2017-604-016479-1 DE FECHA 31/05/2017.  
EL PREDIO ES UN LOTÉ.

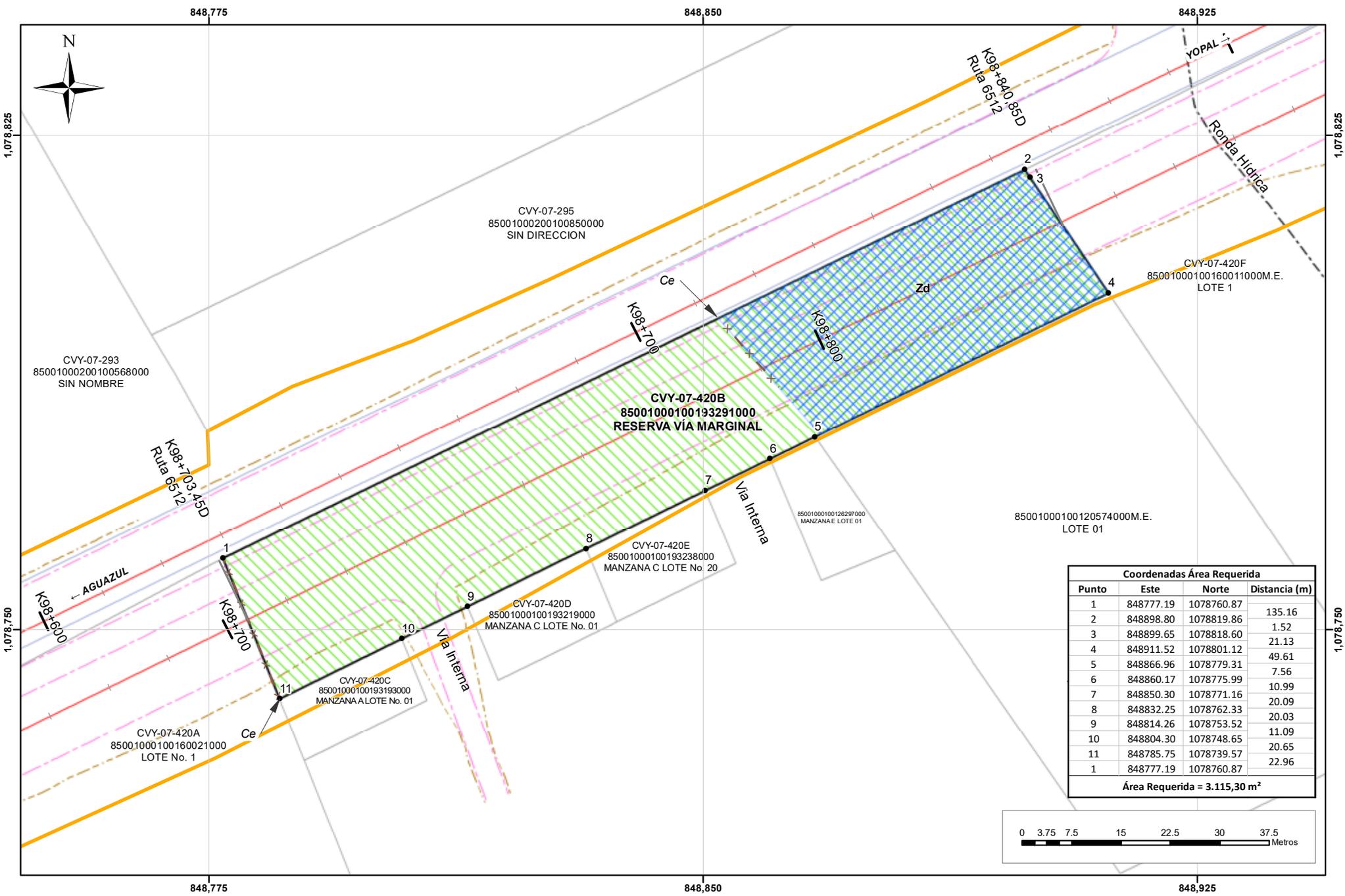
REQUERIDA

REMANENTE

CONTRATO DE CONCESIÓN:	CONTRATO DE CONCESIÓN 010 de 2015	Predio:	CVY-07-4208
------------------------	-----------------------------------	---------	-------------

DETERMINACIÓN DEL ÁREA: REQUERIDA			
ÁREA (M <sup>2</sup> )	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
3115,30	NORTE:	PUNTOS 1 A 2 CON VÍA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512	135,16
ABSCISA INICIAL	SUR:	PUNTOS 4 A 5 CON EL PREDIO LOT 01 // DEL PUNTO 5 A 6 CON PREDIO MAZANA E LOTE 01 // DEL PUNTO 6 A 7 CON VÍA INTERNA // DEL PUNTO 7 A 8 CON PREDIO MANZANA C LOTE No 20 // DEL PUNTO 8 A 9 CON PREDIO MANZANA C LOTE No 01 // DEL PUNTO 9 A 10 CON VÍA INTERNA // DEL PUNTO 10 A 11 CON PREDIO MANZANA A LOTE No 01	49,61 // 7,56 // 10,99 // 20,09 // 20,03 // 11,09 // 20,65
K98+703,45			
ABSCISA FINAL	ORIENTE:	PUNTOS 2 A 3 CON VÍA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512 // DEL PUNTO 3 A 4 CONMPREDIO LOTE1	1,52 // 21,13
K98+640,85	OCCIDENTE:	PUNTOS 11 A 1 CON PREDIO LOTE No 1	22,96

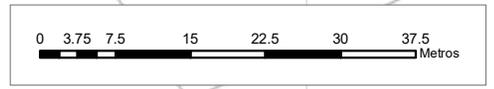
ELABORÓ		REVISÓ	
NOMBRE:	EDWIN GARCIA TABACO	NOMBRE:	LUIS GABRIEL SALCEDO G.
CARGO:	INGENIERO PREDIAL	CARGO:	INGENIERO SUPERVISOR PREDIAL
FECHA:	04 may 22	FECHA:	04 may 2022



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	848777.19	1078760.87	135.16
2	848898.80	1078819.86	1.52
3	848899.65	1078818.60	21.13
4	848911.52	1078801.12	49.61
5	848866.96	1078779.31	7.56
6	848860.17	1078775.99	10.99
7	848850.30	1078771.16	20.09
8	848832.25	1078762.33	20.03
9	848814.26	1078753.52	11.09
10	848804.30	1078748.65	20.65
11	848785.75	1078739.57	22.96
1	848777.19	1078760.87	

**Área Requerida = 3.115,30 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. Edwin Sanchez	REVISÓ:	APROBÓ INTERVENTORÍA:	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: <b>MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ</b>		<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>			UNIDAD FUNCIONAL:	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	CÓDIGO CATASTRAL:	
		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> ):	470-117222	85001000100193291000
		3.115,30	3.115,30	0,00	0,00	0,00	FECHA:	PLANO PREDIAL No.:
							04/05/2022	1 de 1 CVY-07-420B



**Convenciones**

- Borde Vía Existente (Blue dashed line)
- Borde Vía Proyectado (Red dashed line)
- Eje Proyectado (Black solid line)
- Chañán (Orange dashed line)
- Línea de Compra (Yellow solid line)
- Cerca (Black 'x' symbol)
- Fuentes Hídricas (Blue line with 'x' symbol)
- Lindero (Black solid line)
- Chañán (Orange dashed line)
- Línea Dec. 2770/53 (Green dashed line)
- Puntos Inflexión (Black dot symbol)
- Área Requerida (Blue grid pattern)
- Área Remanente (Yellow grid pattern)
- Construcciones (Red dotted pattern)
- Construcciones Anexas (Blue cross-hatch pattern)



## 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.:** 8181-328406-84261-3734413  
**FECHA:** 22/7/2022

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

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 85-CASANARE
<b>MUNICIPIO:</b> 1-YOPAL
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 00-01-00-00-0019-3291-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 00-01-0019-3291-000
<b>DIRECCIÓN:</b> RESERVA VIA MARGINAL VILLA MERCEDE
<b>MATRÍCULA:</b> 470-117222
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 3115m2
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 2,719,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1		CÉDULA DE CIUDADANÍA	8918550177
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

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

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe 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, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), 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, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Mantá, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Páime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

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

# COMUNICACIÓN OFICIAL



ALCALDÍA DE YOPAL  
2017211315  
Fecha: 2017-05-10 16:18:08

Yopal, 10 de mayo de 2017

Ingeniero  
JOSE DAVID SIERRA RAMIREZ  
Ingeniero Supervisor Yopal  
CONSESIONARIA VIAL DEL ORIENTE  
Av. Calle 28 No. 59 - 41 OF. 904  
Código Postal 111321  
Yopal (Casanare)

**ASUNTO** Concepto de uso de suelo mediante oficio de radicado No. 07748 de fecha 07 de Marzo de 2017.

Cordial saludo,

La administración municipal, a través de la Oficina Asesora de Planeación y en respuesta al oficio de la referencia, le indica la información de cada uno de los puntos suministrados en su solicitud, descritos a continuación:

No	Norte	Este	Uso	Suelo	Reglamentación
1	1078748.64	848751.57	Vía Marginal de la Selva	Centro Poblado - La Guafilla	DECRETO 237 DEL 19 DE AGOSTO DE 2015 - POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EN EL MUNICIPIO DE YOPAL - CASANARE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL ÁREA DE DESARROLLO DEL PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE LA GUAFILEA.
2	1078786.44	848849.60	Vía Marginal de la Selva		
3	1078739.54	848797.36	Faja de Retiro Obligatorio		
4	1078754.52	848825.38	Faja de Retiro Obligatorio		
5	1078784.09	848842.57	Faja de Retiro Obligatorio		
6	1078827.19	848928.45	Vía Marginal de la Selva		
7	1078900.56	849082.00	Segunda Zona de Expansión Urbana, Área de Reserva Forestal Protectora Productora	Suelo Rural - Vereda Upanema	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL - ACUERDO 024 DE 2013

- Para los puntos que se encuentran incluidos en el perímetro urbano del Centro Poblado de La Guafilla se indica en la reglamentación adoptada (Decreto 237 de 2015), en su Artículo 12, la descripción del área en dónde se incluyen así:

El perfil vial de la Troncal del Llano en el tramo Aguazul - Yopal, está definido con un ancho de 27.6 metros según la ANI, el cual está compuesto por cuatro (4) carriles, un separador, y bermas de protección. Según Ley 1228 de 2008, la faja de retiro obligatorio para vías de primer nivel es de 60 metros, 30m y 30m contados a partir desde el eje de la calzada a lado y lado de la vía.



## COMUNICACIÓN OFICIAL



**Parágrafo:** Los predios que hayan extendido sus construcciones invadiendo áreas pertenecientes a la berma que conforma la vía nacional Troncal del Llano, se les establece un plazo máximo de dos (2) años para restituir la zona pública de protección de la vía o el tiempo que la ANI establezca para poder desarrollar el proyecto de doble calzada.

- Para el punto que se incluye en suelo rural, la norma de uso se describe como lo indica el artículo No. 109 del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal, con base en las directrices y políticas ambientales de orden nacional, regional y local. Es así como para la zona que cubre la zona de interés se presenta la norma de acuerdo a cada categoría:

**a). Uso Principal:** Entendiéndose como el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible. Corresponde para cada zona lo siguiente:

- Zona de Reserva Forestal Protectora Productora: Establecimiento de plantaciones protectoras – productoras.

**b). Usos Compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos, y corresponden para cada zona los siguientes:

- Zona de Reserva Forestal Protectora Productora: Investigación Controlada; Sistemas agroforestales.

**c). Usos Condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables ya sea por la autoridad ambiental CORPORINOQUIA o por el municipio. Estos usos deberán someterse a los trámites y licencias que solicite la autoridad ambiental o que el municipio considere pertinentes, tales como estudios de impacto ambiental, licencias ambientales y planes de manejo y contingencia, etc. Para las zonas presentes, se definen los siguientes:

- Zona de Reserva Forestal Protectora Productora: Infraestructura de apoyo para el uso principal.

**d). Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, lo cual entraña un grave riesgo para la seguridad de la población, conservación ecológica o para la salubridad pública, por lo cual están prohibidos y no tienen autorización por parte de CORPORINOQUIA y la Administración Municipal para su establecimiento o práctica, siendo para cada zona presente los siguientes:

- Zona de Reserva Forestal Protectora Productora: Usos agropecuarios (establecimiento de cultivos y pastoreo); piscícolas; extracción incontrolada y caza indiscriminada de especies silvestres en presión y en vía de extinción; tala; rocería; vertimiento de residuos líquidos; disposición de residuos sólidos; utilización de productos químicos de efectos residuales; fertilizantes o pesticidas; Establecimiento plantaciones forestales productoras; usos industriales o agroindustriales; exploración y explotación minero energética; usos urbanos, loteos; suburbanos; construcción de vivienda rural o campestre.



## COMUNICACIÓN OFICIAL



Así como el punto de interés se encuentra dentro de Suelo de Protección, en Área de Reserva Forestal Protectora Productora, también se encuentra en el suelo clasificado como segunda zona de expansión urbana, la cual se localiza en el costado sur y suroccidental del perímetro urbano, delimitado de la siguiente manera: partiendo desde el sector de la colina siguiendo por la vía Marginal de la selva, hasta las inmediaciones de la penitenciaría regional, continuando de manera paralela a quinientos (500) metros de la proyección de la variante de la Marginal de la selva, hasta encontrarse con la vía que conduce al corregimiento de Morichal siguiendo hasta el caño seco, de este punto continúa en dirección norte por el mismo caño, hasta la proyección de la calle 80, continua en dirección nororiental por esta misma proyección hasta encontrarse nuevamente con la proyección de la variante de la Marginal de la Selva, de este punto continúa en dirección norte hasta encontrarse con el límite del perímetro urbano en el sector villa Lucia, y se define como la porción del territorio municipal destinada a la expansión de la ciudad, que se habilitará para los futuros desarrollos urbanísticos bajo unas directrices para su desarrollo ordenado, según artículo No. 09 del POT.

Cabe resaltar, que según artículo No. 117 del Plan de Ordenamiento Territorial, la definición de franjas de protección del recurso hídrico en el municipio se establecen así:

"Son aquellos que garantizan la oferta de servicios ecosistémicos relacionados con el ciclo hidrológico, y en general con los procesos de regulación y disponibilidad del recurso hídrico en un área determinada. En el municipio de Yopal, están conformadas por las rondas de protección hídricas de cuerpos de agua (RPH).

- 100 metros radiales de ronda de protección hídrica alrededor de todos los nacimientos de agua.
- 30 metros de franja de protección o cota máxima de inundación para caños permanentes.
- 50 metros de franja de protección para quebradas: Las rondas de los caños Usivar, Gaviotas, agua verde, Guarimena, Seco, Canacabare, Guarataro, Palomero, Aguaverde, el Triestal, Volcanera, La Upamena, La Niata, Varagua, La Chaparrera.
- 100 metros de ronda de protección hídrica para los ríos Tocaría, Cravo Sur y Payero.
- 200 metros de ronda de protección hídrica para el río Charte."

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

Finalmente, se resalta lo estipulado en el Decreto 1469 de 2010, que consigna en su artículo No. 51, que 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. Así mismo, 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.

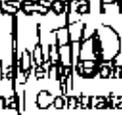


## COMUNICACIÓN OFICIAL



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

  
JUAN CARLOS SUÁREZ FORERO - JEFE DE OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
Jefe Oficina Asesora Planeación, OFICINA ASESORA DE PLANEACION

  
Elaboró: Ludy Mayra Ghorquez Peña  
Cargo: Profesional Contratado, 102 - OFICINA ASESORA DE PLANEACION

Revisó:  
Cargo: ,



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO****PREDIO CVY-07-420B**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>URBANO</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>LOTE – RESERVA VÍA MARGINAL</b>
<b>VEREDA:</b>	<b>CENTRO POBLADO GUAFILLA</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>YOPAL</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CASANARE</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>PROINVORIENTE S.A.S.</b>

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

**BOGOTÁ D.C., 30 DE AGOSTO DE 2022**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN 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. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>
<b>7. MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>12</b>
<b>8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</b>	<b>13</b>
<b>9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>14</b>
<b>10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.....</b>	<b>14</b>
<b>11. CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS:.....</b>	<b>14</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. 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:**

Urbano.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:**

Avalúo comercial corporativo.

**1.4. MARCO NORMATIVO:**

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

**1.5. DEPARTAMENTO:**

Casanare.

**1.6. MUNICIPIO:**

Yopal.

**1.7. VEREDA O BARRIO:**

CENTRO POBLADO LA GUAFILLA

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

Lote – Reserva vía marginal.

**1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

Abscisa inicial 98+703,45 D Km y abscisa final 98+840,85 D Km.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Otros.

**1.11. USO POR NORMA**

De conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) mediante acuerdo 024 del 2013 el inmueble objeto de avalúo está localizado en Áreas de Zonificación ambiental: Suelo de desarrollo productivo en áreas de producción agropecuaria y en suelo de protección (Relictos boscosos y Áreas de Reserva Forestal Productoras).

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral</b>	85001000100193291000
--------------------------	----------------------

**Fuente:** Estudio de títulos CVY-07-420B

<b>Número Predial</b>	85-001-00-01-00-00-0019-3291-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 3115 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	0.0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$ 2,719,000

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-420B.

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

01 de agosto de 2022. Solamente a estas fechas son válidas las consideraciones presentadas.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:**

30 de agosto de 2022.

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

- a. Certificado de Tradición y libertad de fecha 26/04/2022.
- b. Certificado Catastral Nacional con fecha de expedición 09/05/2022.
- c. Certificado de uso del suelo con fecha de expedición 10/05/2017.
- d. Ficha Predial del predio CVY-07-420B de fecha 04/05/2022.
- e. Plano predial de fecha 04/05/2022.
- f. Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal-Casanare.
- g. Informe técnico predial de fecha 09/07/2021.
- h. Estudio de títulos de fecha 04/05/2022.

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

MARIA MERCEDES RIVERA GUTIERREZ

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-420B.

**3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:**

Escritura pública No. 2420 del 12 de diciembre de 2014 de la Notaría Única de Aguazul.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:**

470-117222.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 470-117222 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, se puede determinar que el predio NO registra limitaciones y/o observaciones.

**Fuente:** Certificado de tradición y libertad.

**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 suroccidental del casco urbano del municipio de Yopal, en la vereda La Gafilla, sector delimitado de la siguiente manera:

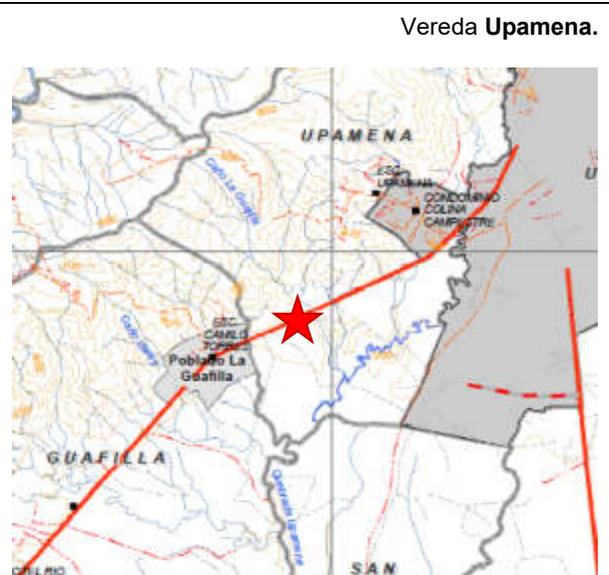
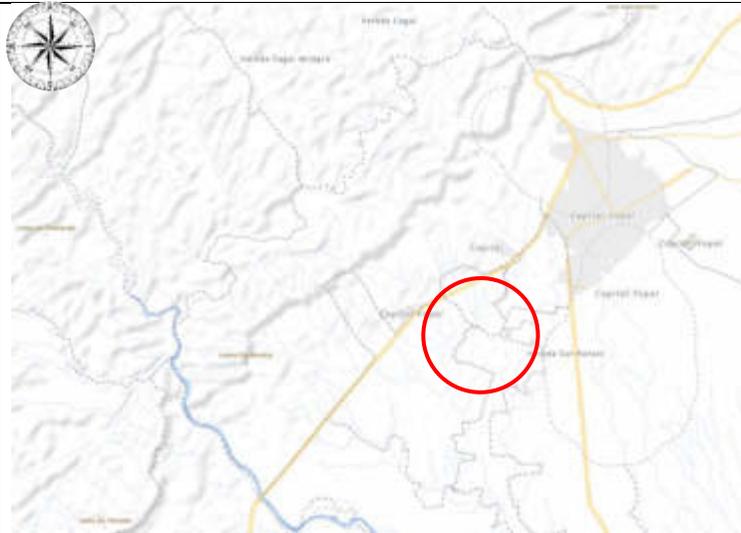
**Norte:** Con las veredas Cagui Milagro y Upamena.

**Oriente:** Con la vereda Upamena y San Rafael.

**Sur:** Con la vereda Bellavista y el Charte.

**Occidente:** Con la vereda el Charte y el Jordan.

### LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE



Fuente: Mapa división política y administrativa Rural de Yopal. 5°18'28.17"N - 72°26'23.19"O

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

La actividad económica básica está representada principalmente en la explotación ganadera, principalmente 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. SERVICIOS PÚBLICOS:**

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

**4.6. SERVICIOS COMUNALES:**

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

**4.7. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:**

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

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Para los puntos que se encuentran incluidos en el perímetro urbano del centro poblado de la Guafilla se indica en la reglamentación adoptada (Decreto 237 de 2015), en su Artículo 12, la descripción del área en donde se incluye así:

El perfil vial de la troncal del llano en el tramo Aguazul – Yopal, este definido con un ancho de 27,6, metros según la ANI, el cual está compuesto por cuatro (4) carriles, un separador, y bermas de protección. Según Ley 1228 de 2008, la faja de retiro obligatorio para vías de primer nivel es de 60 metros, 30m y 30m contados a partir desde el eje de la calzada a lado y lado de la vía.

**Parágrafo:** Los predios que hayan extendido sus construcciones invadiendo áreas pertenecientes a la berma que conforma la vía nacional troncal del Llano, se les establece un plazo máximo de dos (2) años para restituir la zona pública de protección de la vía o el tiempo que la ANI establezca para poder desarrollar el proyecto de doble calzada.

- Para el punto que se incluye en suelo rural, la norma de uso se describe como lo indica el artículo No. 109 del Plan de ordenamiento territorial del municipio de Yopal, con base en las directrices y políticas ambientales de orden nacional, regional y local, Es así como para la zona que cubre la zona de interés se presenta la norma de acuerdo a cada categoría,

**USO PRINCIPAL**

**Área de Producción Agropecuaria:** Agropecuario.

**Área de Relictos de Bosque:** Conservación y protección del agua, la flora y la fauna.

**Área de Relictos boscosos:** Conservación y protección del agua, la flora y la fauna.

**Zona de Reserva forestal Protectora Productora:** Establecimiento en plantaciones protectoras – productoras.

### **USO COMPATIBLE**

**Área de Producción Agropecuaria:** Todas aquellas que garanticen la Seguridad Alimentaria y el desarrollo rural del pequeño campesino. Ganadería semi intensiva; Actividades agropecuarias orgánicas; cultivos transitorios, semipermanentes; Actividades de Recreación, ecoturismo y agroturismo; Investigación controlada. Equipamientos de apoyo a las actividades agrícolas y pecuarias.

**Área de Relictos de Bosque:** Restauración ecológica y rehabilitación para la protección con plantaciones forestales protectoras y especies nativas; Ecoturismo de bajo impacto ambiental; investigación controlada.

**Zona de Reserva Forestal Protectora Productora:** Investigación Controlada; Sistemas agroforestales.

### **USOS CONDICIONADOS**

**Área de Producción Agropecuaria:** Agropecuario intensivo; y cultivos permanentes de alto impacto (para la implementación de cultivos de palma, arroz y demás de alto impacto, se deberá solicitar un permiso ambiental a Corporinoquia antes de iniciar su proyecto). Distritos de tierras; Establecimiento de plantaciones forestales protectoras y productoras; Restauración ecológica; Actividades agroindustriales; Actividades minero energéticas; Establecimiento de vivienda rural.

**Área de Relictos de Bosque:** Investigación controlada.

**Áreas de Relictos boscosos:** Captación de agua.

**Zona de Reserva Forestal Protectora productora:** Infraestructura de apoyo para el uso principal.

### **USOS PROHIBIDOS**

**Áreas de Producción Agropecuaria:** Vertimiento de residuos líquidos; Disposición de residuos sólidos; Usos urbanos, loteos.

**Área de Relictos de Bosque:** Usos agropecuarios (establecimiento de cultivos y pastoreo); piscícolas; extracción incontrolada y caza indiscriminada de especies silvestres en presión y en vía de extinción; tala; rocería; vertimiento de residuos líquidos; disposición de residuos sólidos; utilización de productos químicos de efectos residuales; fertilizantes o pesticidas. Establecimiento plantaciones forestales productoras; usos industriales o agroindustriales: exploración y explotación minero energética; usos urbanos, loteos; suburbanos: construcción de vivienda rural o campestre.

**Áreas de Relictos boscosos:** Usos agropecuarios (establecimiento de cultivos y pastoreo); piscícolas; extracción incontrolada y caza indiscriminada de especies silvestres en presión y en vía de extinción; tala; rocería; vertimiento de residuos líquidos; disposición de residuos sólidos; utilización de productos químicos de efectos residuales; fertilizantes o pesticidas. Establecimiento plantaciones forestales productoras; usos industriales o agroindustriales: exploración y explotación minero energética; usos urbanos, loteos; suburbanos: construcción de vivienda rural o campestre. Infraestructura diferente a la necesaria para la captación de aguas; Los que se prohíban de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

**Zona de Reserva Forestal Protectora productora:** Usos agropecuarios (establecimiento de cultivos y pastoreo); piscícolas; extracción incontrolada y caza indiscriminada de especies silvestres en presión y en vía de extinción; tala; rocería; vertimiento de residuos líquidos; disposición de residuos sólidos; utilización de productos químicos de efectos residuales; fertilizantes o pesticidas. Establecimiento plantaciones forestales productoras; usos industriales o agroindustriales: exploración y explotación minero energética; usos urbanos, loteos; suburbanos: construcción de vivienda rural o campestre.

## **6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO INMUEBLE**

### **6.1. UBICACIÓN:**

El Centro poblado La Guafilla está ubicada al occidente del casco urbano del municipio de Yopal y a la cual se llega por la vía nacional entre los Municipios de Aguazul y Yopal.



Fuente: Google earth, consulta: Agosto de 2022.

### 6.2. ÁREA DEL TERRENO:

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	3.115,30 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	3.115,30 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	3.115,30 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-420B.

### 6.3. LINDEROS:

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

#### DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	135,16 m	PUNTO 1 A 2 CON LA VÍA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512

<b>SUR</b>	49,61 // 7,56 // 10,99 // 20,09 // 20,03 // 11,09 // 20,65 m	PUNTOS 4 A 5 CON EL PREDIO LOT 01 // DEL PUNTO 5 A 6 CON PREDIO MAZANA E LOTE 01 // DEL PUNTO 6 A 7 CON VÍA INTERNA // DEL PUNTO 7 A 8 CON PREDIO MANZANA C LOTE No 20 // DEL PUNTO 8 A 9 CON PREDIO MANZANA C LOTE No 01 // DEL PUNTO 9 A 10 CON VÍA INTERNA // DEL PUNTO 10 A 11 CON PREDIO MANZANA A LOTE No 01
<b>ORIENTE</b>	1,52 // 21,13m	PUNTOS 2 A 3 CON VÍA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512 // DEL PUNTO 3 A 4 CONMPREDIO LOTE1
<b>OCCIDENTE</b>	22,96 m	PUNTO 11 A 1 CON PREDIO LOTE 1

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-420B.

#### 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 3.115,30 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con topografía plana, la norma de uso del suelo corresponde a áreas de producción agropecuaria en suelo de expansión urbana y suelos de protección.

#### 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-420B.

#### 6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

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

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Ce: Cerca	Cerca en alambre de	35,18	m	3	2,5

	puas, poste en madera 4 hilos				
Zd: Zona dura	Zona dura de acceso al predio en asfalto	1.130,00	m2	<b>5</b>	3,5

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-420B.

### 6.8. CULTIVOS ESPECIES:

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

Variedad	Unidad	Cantidad
Alcornoco	UN	2
Algarrobo	UN	3
Cañofisto	UN	2
Caracaro	UN	1
Chaparro	UN	3
Gualanday	UN	1
Laurel	UN	1
Citricos	UN	2
Guanabano	UN	1
Pasto Comun	M2	1985,3

**Fuente:** Ficha predial CVY-07-420B.

## 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				
1	FINCA	YOPAL VEREDA CHARTE	\$ 3.080.000.000	14,0000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000	Finca con casa de 3 alcobas, local con salon para negocio de 15 años de vetustez, con 4 baterías de baños, con todos los servicios, frente sobre la vía de 122m	Jorge Peña / Amparo Perea	3123972922
2	LOTE	YOPAL VEREDA GUAFILLA	\$ 220.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote atravesado por caño veranero, disponibilidad de aguas.	Antonio Reyes	4144422731 3115768673
3	LOTE	LA GUAFILLA	\$ 950.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0	FINCA CON 50M DE FRENTE SOBRE LA VIA A YOPAL, SERVICIO DE GAS NATURAL Y PROXIMAMENTE AGUA	MLCIADES CAMACHO	3208400384

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

### 8.2. DEPURACIÓN 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	
1	\$ 3.080.000.000	7%	\$ 2.875.000.000	14,0000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000
2	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
3	\$ 950.000.000	3%	\$ 925.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0

Con base en los resultados obtenidos a partir de la depuración y análisis de mercado inmobiliario de toda la muestra y con el fin de consolidar la información que sirve de insumo para la aplicación del método de mercado se puede establecer que el valor de terreno más probable para el área corresponde a un valor de \$19.500 por m2.

Se debe hacer claridad que el valor de la Unidad Fisiográfica se asimila al valor rural más bajo de la zona teniendo en cuenta que corresponde a un suelo protegido con las restricciones de uso por hacer parte del área de retiro vial que no puede desarrollarse en ningún uso urbano distinto al de conservación y aislamiento de la vía. Actualmente para el predio se encuentra en suelo de protección limitado para su desarrollo por la localización dentro de las franjas de retiro de la Avenida Marginal del Llano a la cual nunca se le va a autorizar licencia de construcción.

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACIÓN DIRECTA:

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

## 10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCION
						ÁREA EN HAS	VHAS	ÁREA EN M2	V/M2	
1	FINCA	YOPAL VEREDA CHARTE	\$ 3.080.000.000	7%	\$ 2.875.000.000	14,000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000
2	LOTE	YOPAL VEREDA GUAFILLA	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0
3	LOTE	LA GUAFILLA	\$ 950.000.000	3%	\$ 925.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0

#### AREAS SUPERIORES A 3 HAS SIN SERVICIOS O INCOMPLETOS - CONDICIONES ESPECIALES

PROMEDIO OFERTAS	\$ 185.466.190
DESVIACION	13.705.234
COEFICIENTE DE VARIACION	0.074
LIMITE INFERIOR	\$ 171.760.957
LIMITE SUPERIOR	\$ 199.171.424
PROMEDIO AJUSTADO	\$ 185.466.000

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$171.760.957,00 a \$199.171.424,00 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 (\$195.000.000).

## 11. CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS:

### 11.1. COSTOS DE REPOSICION

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta la construdata 202.

## 11.2. DEPRECIACION FITTO Y CORVINI

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce: Cerca	3	20	15.00%	2.5	16.01%	\$ 11,207.00	\$1,795	\$9,412.39	\$ 9,000
Zd: Zona dura	5	25	20.00%	3.5	41.20%	\$ 68,000.00	\$28,017	\$39,983.32	\$ 40,000

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR
Alcornoco	UN	2	\$ 79.000
Algarrobo	UN	3	\$ 181.000
Cañofisto	UN	2	\$ 181.000
Caracaro	UN	1	\$ 79.000
Chaparro	UN	3	\$ 79.000
Gualanday	UN	1	\$ 181.000
Laurel	UN	1	\$ 111.000
Citricos	UN	2	\$ 140.000
Guanabano	UN	1	\$ 220.000
Pasto común	M2	1985,3	\$ 240

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

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

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

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

CORPOICA. Villavicencio, Meta.

Semillas y Semillas SAS Tel: 2642522.

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

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

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

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

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

Agropunto La Finca, Miguel Casallas, Tel: 6702998 - 3125848173  
Agropunto Asociados, Alexis Mora Barney Tel: 3103434167  
Cercagro del Llano SAS, Tel: 6688998 - 3123711406  
Cercas y Corrales del Campo, Tel: 6324137 – 3108784879  
Maderas Aragón SAS, Tel: 3115229354  
Maderas El Vergel, Tel: 6690909 – 6692882/83  
Venta de Maderas, Yaneth Alvarado, Tel: 7623749 - 3103499325  
Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria,  
Producción Limpia De Hortalizas, 2015 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)  
[www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)  
<http://www.industriademaderas.com/productos/>?  
Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:  
Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos  
Especie Region.Pdf  
Anuario Estadístico Agropecuario del Meta y Casanare, Año 2015.

### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que, por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por PROYECTO DE INVERSION 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.
- 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**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	3,115.30	\$ 19,500	\$ 60,748,350
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 60,748,350</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Ce: Cerca	m	35.18	\$ 9,000	\$ 316,620
Zd: Zona dura	m2	1,130.00	\$ 40,000	\$ 45,200,000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 45,516,620</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Alcomoco	UN	2.00	\$ 79,000	\$ 158,000
Algarrobo	UN	3.00	\$ 181,000	\$ 543,000
Cañofisto	UN	2.00	\$ 181,000	\$ 362,000
Caraacaro	UN	1.00	\$ 79,000	\$ 79,000
Chaparro	UN	3.00	\$ 79,000	\$ 237,000
Gualanday	UN	1.00	\$ 181,000	\$ 181,000
Laurel	UN	1.00	\$ 111,000	\$ 111,000
Citricos	UN	2.00	\$ 140,000	\$ 280,000
Guanabano	UN	1.00	\$ 220,000	\$ 220,000
Pasto común	M2	1,985.30	\$ 240	\$ 476,472
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 2,647,472</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 108,912,442</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$108.912.442).**

Bogotá, D.C., 30 de agosto de 2022.

Cordialmente,



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



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

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

No. CVY-07-420B.

Hoy, 30 DE AGOSTO 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-07-420B 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-07-0420B. 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.

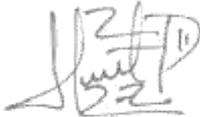
Descritos los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LOTE - RESERVA VÍA MARGINAL
----------------------	-----------------------------

**CONFIRMACIÓN**

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 108.912.442

VALOR EN LETRAS: CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.



JULIO CESAR DÍAZ  
AVALUADOR PROFESIONAL  
AVAL – 79698504



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS  
DIRECTOR DEL PROYECTO  
AVAL - 79710046



HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ  
Representante Legal (S)

**15. REGISTRO FOTOGRÁFICO**
**ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-420B**


Vista No.1



Vista No.2



Vista No.3



Vista No.4



Vista No.5



Vista No.6

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



Vista No.7



Vista No.8

**ESTUDIO DE MERCADO**

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEFURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	VINAS	ÁREA EN M2	VM2				
1	FNCA	YOPAL VEREDA CHARTE	\$ 3.080.000.000	7%	\$ 2.875.000.000	14,0000	\$ 199.398.571,43	194,0	\$ 430.000	\$ 83.420.000	Finca con casa de 3 alcobas, local con salon para negocio de 15 años de vetustez, con 4 baterias de baños, con todos los servicios, frente sobre la via de 122m	Jorge Peña / Amparo Perea	3123972922
2	LOTE	YOPAL VEREDA GUAFILLA	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	1,2500	\$ 172.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Lote atravesado por caño veranero, disponibilidad de aguas,	Antonio Reyes	4144422731 3115768673
3	LOTE	LA GUAFILLA	\$ 950.000.000	3%	\$ 925.000.000	5,0000	\$ 185.000.000,00		\$ 0	\$ 0	FNCA CON 50M DE FRENTE SOBRE LA VIA A YOPAL, SERVICIO DE GAS NATURAL Y PROXIMAMENTE AGUA	MELCIADES CAMACHO	3208400384

**AREAS SUPERIORES A 1 HA SIN SERVICIOS O INCOMPLETOS - CONDICIONES ESPECIALES**

PROMEDIO OFERTAS	\$ 185.466.190
DESVIACION	13.705.234
COEFICIENTE DE VARIACION	0,074
LIMITE INFERIOR	\$ 171.760.957
LIMITE SUPERIOR	\$ 199.171.424
<b>PROMEDIO AJUSTADO</b>	<b>\$ 185.466.000</b>

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



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

## ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

### ZD – ZONA DURA

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6,834,240.00	8.94%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 59,035,042.00	77.26%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 65,869,282.00	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 10,539,085.12	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 76,408,367.12	100%

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 6,834,240.00</b>
1.04	Localización, trazado y replanteo	1130.00	m <sup>2</sup>	\$ 6,048.00	\$ 6,834,240.00	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 59,035,042.00</b>
2.06	Relleno con material crudo de rio sin seleccionar	339.00	m3	\$ 48,622.00	\$ 16,482,858.00	
2.14	Base asfáltica MD-10 normalizado 60-70	113.00	m3	\$ 376,568.00	\$ 42,552,184.00	
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 65,869,282.00</b>	
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>\$ 10,539,085.12</b>	
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 76,408,367.12</b>	
VALOR	m2	<b>COSTO DIRECTO</b>			<b>\$ 58,291.40</b>	
VALOR	m2	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>			<b>\$ 67,618.02</b>	
VALOR	<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 68,000.00</b>	

### CE – CERCA

CERCA - 4 hilos de Alambre de Puas, Postes de madera - Dist 3 m entre postes.								
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	No HILOS	POSTES/ML	GRAPAS		distancia casco urbano (Km)
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de puas) - Dist 3 m entre postes.	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	3.0	4	0.33	grapas para cerca 1 pulgada		6.5
	Alambre \$ /m	\$ / Postes	Grapas \$ /ml	Jomales \$ /ml	Transporte \$ /ml	# poste ml	\$ poste/ml	Valor Por metro lineal (\$ /m)
	\$ 1,889.14	\$ 10,810.00	\$ 21.67	\$ 4,161.50	\$ 1,531.36	0.33	\$ 3,603.33	\$ 11,207.00
<b>TOTAL</b>								<b>\$ 11,207.00</b>

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

TABLA PARA LIQUIDACIÓN ESPECIES AGUAZUL					
ESPECIE	ESTADO				
	PEQUEÑO		MEDIANO		GRANDE
15 Dias	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Abejón	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Acasio	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Aceite	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Ajicillo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Alcaparro	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Alcornoque	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Algarobo	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Algodón	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Almendo	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Araguaney	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Arebalo	\$	12.000	\$	25.500	\$ 42.000
Arrayan	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Azafran	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Balso	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Botolo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Caiman	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Canastillo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Caño fistol	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Caracaro	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Carajo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Caray	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Caruto	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Caucho	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Cayena ornamental	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Cedro amargo	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Cedro espino	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Celiba	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Genizos	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chaparro	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chicharrón	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chirimolito	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chizo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chulo	\$	12.000	\$	25.500	\$ 42.000
Ciantrón	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Cinta blanca	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Clavellina (Ornamental)	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Copero	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Coralito	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Cordylina terminalis	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Corozo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Cresta de gallo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Cruceto	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Dormilon	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Duranta amarilla	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Eucalipto	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Ficus	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Flor Amarillo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Flor morado	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Gallineral	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Gaque	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Gototo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Granadillo	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Guacharaco	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Guadua	\$	12.000	\$	25.500	\$ 42.000
Gualanday	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Guamo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Guarataro	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Guarumo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Guarupayo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Guasimo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Guayacán	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Hiqueron	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Hobo	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Hojarasco	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Hueso	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Jobo	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Lanzo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Laurel	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Lechero	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500

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

Lechoso	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Limónaria	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Malaqueto	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Manirote	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Mapajo	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Marañón	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Matapalo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Matanzón	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Melina	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Moloto	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Naño	\$	121.500	\$	181.000	\$	237.500
Oñi	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Palo Cruz	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Paralejo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Pate Samuro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Payandé	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Piedrito	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Piñón	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Planta de jardín	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Pomarrojo	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Quita sol	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Resbala mono	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Sahamán	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Saladillo	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Samuro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Samuro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangre loro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangregado	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangre	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Suspiro	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Tachuelo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Teca	\$	121.500	\$	181.000	\$	237.500
Torcazo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Tortoro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Totumo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Trompillo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Tulpián	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Tuno	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Vara santa	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Yarumo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Yopa	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Yopo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Palo coca	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Manteco	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Loore	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Ánime	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Tucureque	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Maíz Tostado	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Lancillo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Cuchara	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Cañus	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
<b>CULTIVOS PERMANENTES</b>						
<b>ESTADO</b>						
<b>ESPECIE</b>		<b>PEQUEÑO</b>		<b>MEDIANO</b>		<b>GRANDE</b>
Aguacate común	\$	205.882	\$	240.000	\$	288.235
Banano asociados	\$	18.909	\$	20.000	\$	25.182
Cacao	\$	21.000	\$	26.000	\$	32.455
Café	\$	3.128	\$	3.000	\$	4.640
Cítricos común	\$	95.387	\$	140.000	\$	187.734
Frutales	\$	125.000	\$	140.000	\$	177.941
Guanábana común	\$	141.687	\$	220.000	\$	328.922
Guayaba común	\$	89.029	\$	92.000	\$	95.773
Lulo	\$	79.091	\$	80.000	\$	87.341
Mango común	\$	85.784	\$	140.000	\$	145.833
Papaya	\$	127.273	\$	160.000	\$	162.545
Platano asociados	\$	17.136	\$	18.000	\$	21.636
Noni	\$	125.000	\$	160.000	\$	170.000
<b>CULTIVOS TRANSITORIOS</b>						
<b>ESTADO</b>						
<b>ESPECIE</b>		<b>M2</b>		<b>POR PLANTA</b>		
Ahuyama	\$	1.380	\$	16.000		
Calabaza	\$	13.600	\$	10.000		
Maíz tradicional	\$	165	\$	100		
Tubérculos	\$	2.030	\$	2.000		
Yuca (4 meses)	\$	1.820	\$	1.820		

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

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



PIN de Validación: be3e0b0d



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

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

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

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

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <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> <p>Fecha de inscripción: <b>08 Sep 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <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> <p>Fecha de inscripción: <b>08 Sep 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <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> <p>Fecha de inscripción: <b>08 Sep 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>

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



PIN de Validación: be3e0b0d



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

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



PIN de Validación: be3e0b0d

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

- Revalorización de activos; inventarios; materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

**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.

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



PIN de Validación: be3e0b0d



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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**be3e0b0d**

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

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



PIN de Validación: aabb0a75



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

Página 1 de 4

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



PIN de Validación: sabb0a75



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



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ene 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
09 Ene 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
09 Ene 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
09 Ene 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

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



PIN de Validación: asbb0a75

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

**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

**Titulos 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

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



PIN de Validación: aabb0a75



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aabb0a75**

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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