

CVOE-03-20230102000005

Señores:

**LUIS GERMÁN CEBALLOS ECHEVERRI
CECILIA VARGAS VARGAS**

Predio: La Esperanza (según título de adquisición y FMI)

Dirección: La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral)

Yopal – Casanare

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015 -
PROYECTO DEL CORREDOR "VILLAVICENCIO-YOPAL".**Asunto:** Publicación Notificación por AVISO Alcance No. 02 a la Oferta
Formal de Compra. **CVY-07-440**

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 veintinueve (29) de noviembre de 2022, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE – COVIORIENTE S.A.S** expidió el oficio **CVOE-03-20221122007237** de Alcance No. 02 a la Oferta Formal de Compra No. **CVO-OFE-0360-9868-18**, dirigido al señor **LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI** y la señora **CECILIA VARGAS VARGAS**, por medio del cual se dispone la adquisición de una zona de terreno de un predio denominado La Esperanza (según título de adquisición y FMI), inmueble ubicado en la Vereda La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral) Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral **85001000100140007000** y matrícula inmobiliaria **470-32272**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), cuyo contenido se adjunta:

CVOE-03-20230102000005**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440****CVOE-03-20221122007237**

Señores:

LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI**CECILIA VARGAS VARGAS**

Predio: La Esperanza (según título de adquisición y FMI)

Dirección: La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral)

Yopal – Casanare

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

Asunto: Oficio por el cual se da Alcance No. 2 a la oferta de compra con consecutivo CVO-OFE-0360-9868-18 por medio del cual se dispone la adquisición de una zona de terreno de un predio denominado La Esperanza (según título de adquisición y FMI), inmueble ubicado en la Vereda La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral) Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral 85001000100140007000 y matrícula inmobiliaria número 470-32272, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). CVY-07-440.

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 Comedor 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

CVOE-03-20230102000005

ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440

CVOE-03-20221122007237

NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de LA CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio – Yopal.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debía adquirir de forma parcial un área requerida de CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (4.682,75 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre la Abscisa Inicial: 101+862,5 Km y la Abscisa Final 102+015,09 km del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-440 de fecha 06 de octubre de 2017.

Que, con relación a lo anterior, se emitió por parte de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S. la oferta formal de compra CVO-OFE-0360-9868-18 de fecha 23 de julio de 2018, sobre una zona de terreno que forma parte del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 470-32272, la cual fue notificada personalmente el día 23 de julio de 2018 al Señor LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.431.523, y el día 30 de julio de 2018 a la señora CECILIA VARGAS VARGAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.738.976, por un valor equivalente a la suma de CIENTO DOCE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$112.162.032), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-07-440 de fecha 01 de noviembre de 2017, 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 4G2M/YO215-2051-18 de fecha 26 de marzo de 2018, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Que mediante oficio CVOE-03-20200828005078 de fecha 28 de agosto de 2020 la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S. emitió oficio de COMUNICACIÓN DE ERROR FORMAL por un error involuntario en la transcripción de la información del inmueble, en el Oficio de Oferta Formal de Compra No. CVO-OFE-0360-9868-18 de fecha 23 de julio de 2018 y en la Citación para la notificación de la Oferta de compra CVO-CIT-0364-9876-18 de fecha 23 de julio de 2018, se consignó como cédula catastral del inmueble ofertado el número 85001001000121134000, cuando el número correcto de la cédula catastral es: 85001001000121134000, el cual fue notificado por aviso desfijado el día 23 de octubre de 2020.

Que, posterior a la notificación de la oferta de compra CVO-OFE-0360-9868-18 de fecha 23 de julio de 2018, se realizaron ajustes a la información técnica de conformidad con el INFORME DE CAMBIO DE FICHA de fecha 10 de junio de 2021, toda vez que, según levantamiento y verificación en campo se determinaron linderos que modifican el polígono y aumentan el área remanente, por lo cual se hace necesario la modificación del ABCISADO, ÁREA REQUERIDA, LINDEROS Y ACTUALIZACIÓN DE INVENTARIO PREDIAL; igualmente, la oficina Asesora de Planeación del Municipio de Yopal, mediante oficio No 1002.163.2. expedido el 19-04-2018 certifica que respecto a la norma vigente en el predio NO es permitido el desarrollo de Proyectos urbanísticos, dado que el área clasificada Urbana esta reglamentada como parte de Vía y Área Recreacional y el área restante incluida en el suelo rural no permite el desarrollo de usos Urbanos. Por lo anterior, es

CVOE-03-20230102000005

ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440

CVOE-03-20221122007237

necesario cambiar los insumos prediales actualizando la ficha predial, plano, registro fotográfico e inventario, hechos por los cuales se actualizó el área de intervención requerida del inmueble de 4.682,75 m² a 5.490,00 m² todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial: Km 101+849,25 (D) y la Abscisa Final: Km 102+002,02 (D) del mencionado trayecto, de conformidad con la ficha predial CVY-07-440 de fecha 10 de junio de 2021; y el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-07-440 de fecha 30 de julio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz - LONPRAVIAL, aprobada por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVY0215-7841-21 de fecha 27 de septiembre de 2021.

Que, con relación a lo anterior, se emitió por parte de CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS Alcance No. 01 CVOE-03-20211001006934 de fecha 06 de octubre de 2021, a la oferta formal de compra CVO-OFE-0360-9868-18 de fecha 23 de julio de 2018, notificado por aviso desfilado el día 05 de noviembre de 2021 dirigido al señor LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI, y la señora CECILIA VARGAS VARGAS, con un valor equivalente a la suma DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MCTE. (\$238.044.983), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-07-440 de fecha 30 de julio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz – LONPRAVIAL, aprobado por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVY0215-7841-21 de fecha 27 de septiembre de 2021, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Que, mediante oficio CVOE-03-20220215001044 de fecha 03 de marzo de 2022 la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S. emitió oficio de COMUNICACIÓN DE ERROR FORMAL por un error involuntario en la transcripción de la información del inmueble, en el Oficio de Citación para la notificación de la Oferta de compra CVO-CIT-0364-9876-18 de fecha 23 de julio de 2018, se consignó en el PÁRRAFO PRIMERO del documento, que la ficha predial correspondía al CVY-07-440 de fecha 06 de octubre de 2016, siendo lo correcto 06 de octubre de 2017.

Que, posterior a la notificación del Alcance No. 01 de la Oferta CVOE-03-20211001006934 de fecha 06 de octubre de 2021, se realizaron ajustes a la información técnica y jurídica de conformidad con INFORME TÉCNICO - PREDIAL e INFORME DE CAMBIO DE FICHA teniendo en cuenta el Radicado ANI No. 20226040205501 de fecha 13 de julio de 2022, por medio del cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, solicitó a la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S., sustentar y/o aclarar si la condición de No Desarrollabilidad identificada es consecuencia de la ejecución del proyecto vial o es una situación preexistente, de manera que sea posible definir con claridad la procedencia de identificar y hacer parte del corredor vial el área remanente descrita en la ficha predial; por tal razón, se realizaron ajustes a la información técnica de conformidad con el INFORME TÉCNICO Y EL INFORME DE CAMBIO DE FICHA de fecha 05 de agosto de 2022, toda vez que, analizadas las unidades fisiográficas se obtiene como conclusión que dentro del área requerida se encuentran con afectación ronda hídrica de 2.894,58 m² y área sin afectación de ronda de 168,57 m², los cuales se encuentran ubicados dentro del perímetro urbano, a su vez, se establece que el área requerida posee 2.352,29 m² dentro del área

CVOE-03-20230102000005
**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**
CVOE-03-20221122007237

urbana y que a su vez posee afectación de ronda hídrica, por lo cual se hace necesario la modificación del AREA REQUERIDA, AREA REMANENTE, AREA SOBANTE, LINDEROS Y ACUALIZACION DE INVENTARIO PREDIAL, de esta manera el área requerida pasaría de ser de 5.490,00 m² a 3.063,15 m²; conforme a lo expuesto se realizó cambio en la ficha predial CVY-07-440 de fecha 05 de agosto de 2022; hecho por el cual se actualizaron los valores de conformidad con el informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-07-440 de fecha 23 de septiembre de 2022, elaborado por Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz – LONPRAVIAL, aprobada por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante 4G2IVY0215-9983-22 de fecha 16 de noviembre de 2022, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Teniendo en cuenta lo anterior y por medio del presente acto, se realiza Alcance No. 2 a la oferta formal de compra CVO-OFE-0360-9868-18 de fecha 23 de julio de 2018, la cual se dirige a los titulares del derecho real de dominio, inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-32272, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, en los siguientes términos:

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debía adquirir de forma PARCIAL un área requerida de TRES MIL SESENTA Y TRES COMA QUINCE METROS CUADRADOS (3.063,15 m²), todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial: Km 101+849,25 (D) y la Km Abscisa Final: 102+002,02 (D) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-440 de fecha 05 de agosto de 2022.

Que el valor establecido en el presente Alcance No. 2 de oferta de compra es la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE. (\$210.079.660), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-07-440 de fecha 23 de septiembre de 2022, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz - LONPRAVIAL: aprobado por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVY0215-9983-22 de fecha 16 de noviembre de 2022.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	168.57	\$ 530.000	\$ 89.342.100
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	m2	2352.28	\$ 18.500	\$ 43.517.365
UNIDAD FISIOGRAFICA 3	m2	542.29	\$ 7.500	\$ 4.067.175
TOTAL TERRENO				\$ 136.926.640

Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900862.215-1 Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 – Teléfono 7457582

www.covioriente.com

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

4

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

www.covioriente.com

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

5

CVOE-03-20230102000005
**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**
CVOE-03-20221122007237

CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Ce: Cerca	M	144.50	\$ 37,000	\$ 5,346,500
Ce2: Cerca	M	72.63	\$ 8,000	\$ 581,040
Pc: Portada	UN	1	\$ 4,348,000	\$ 4,348,000
Zd: Relleno	M2	3746.16	\$ 15,500	\$ 58,065,480
TOTAL ESPECIES				\$ 68,341,020
CULTIVOS Y ESPECIES				
Nauano	un	8	\$ 181,000	\$ 1,448,000
Guarataro	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Azote	un	1	\$ 111,000	\$ 111,000
Acacio	un	1	\$ 111,000	\$ 111,000
Guasimo	un	3	\$ 79,000	\$ 237,000
Cedro espino	un	1	\$ 181,000	\$ 181,000
Mango	un	1	\$ 140,000	\$ 140,000
Ceibo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Cara cara	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Cábrico	un	1	\$ 140,000	\$ 140,000
Quinceños	un	8	\$ 79,000	\$ 632,000
Tuno	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Charo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Manchador	un	3	\$ 79,000	\$ 237,000
Boloto	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Chirimoyo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Platano	un	7	\$ 18,000	\$ 126,000
Florblanco	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Guadua	un	2	\$ 21,000	\$ 42,000
Torcido	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Jobo	un	2	\$ 111,000	\$ 222,000
TOTAL ESPECIES				\$ 4,812,000
TOTAL AVALUO				\$ 210,079,660

Por último, se informa que todo lo indicado en el oficio de la Oferta Formal de Compra CVO-OFE-0360-9868-18 de fecha 23 de julio de 2018, su Alcance No. 01 CVOE-03-20211001006934 de fecha 06 de octubre de 2021, se mantiene en los mismos términos y condiciones. 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.

CVOE-03-20230102000005

ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440

CVOE-03-20221122007237

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo Artículo 13 de la Ley 9ª de 1969, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de PROINVORIENTE S.A.S, quien es la delegada de COVIORIENTE S.A.S para la gestión predial, ubicada en la Diagonal 9 No. 7-70 del Municipio de Yopal (Casanare), o contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial Jacky Daniela Albarracín Barbosa, en el celular 3104154952, o al correo electrónico predios@covioriente.co.

Se anexa para su conocimiento, copia de la ficha, plano predial y avalúo comercial corporativo y certificado de uso del suelo.

Cordialmente,

Miguel Eduardo Vargas Hernández
Representante Legal

Fecha : 2022-11-29 05:46:19

MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNÁNDEZ
Representante Legal
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

Estado: J.D.A.S. - Abogada Predial
Revisó: O.J.C.M. - Supervisor Jurídico
Aprobó: C.D.M. - Coordinadora Predial
Vis. Dir.: M.P.M. - Abogada Gestión Contractual CVO

00 Anexo
Anexo:

Prof. Jurídico
Predial - Casanare
Candela Mora
No. 20230005

CVOE-03-20230102000005

Que, frente al mencionado Alcance No.02 a la oferta de compra, no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que, mediante oficio de citación **CVOE-03-20221122007238** del 29 de noviembre de 2022, la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S.** convocó al señor **LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI** y la señora **CECILIA VARGAS VARGAS**, a comparecer a notificarse personalmente de la mencionado Alcance No. 02 a Oferta Formal de Compra No. **CVOE-03-20221122007237** de fecha 29 de noviembre de 2022.

Que el aludido oficio de citación No. **CVOE-03-20221122007238** del 29 de noviembre de 2022, fue enviado por correo certificado por medio de la empresa de mensajería INTER-RAPIDÍSIMO, con la Guías/facturas de venta No. 700088427447, el día 30 de noviembre de 2022. Que, el día 07 de diciembre del 2022 la empresa de mensajería certificó la devolución del documento, por la causal "**DIRECCIÓN ERRADA/DIRECCIÓN NO EXISTE**", la cual fue radicada en las Oficinas de Covioriente S.A.S. el día 09 de diciembre del 2022.

YOPALICASAICOL		12/7/2022 3:13:41 AM				
PARA:						
Nombre	PROVIVORIENTE S.A.S					
Dirección	DG 9 # 7 - 70 LAS PALMERAS					
Teléfono	3142993470					
Ciudad	YOPALICASAICOL					
ASUNTO : DEVOLUCION						
DATOS DEL ENVIO						
Número del Envío	Contenido	Ciudad Destino	Fecha y Hora del Envío			
700088427447	DOCUMENTOS	YOPALICASAICOL	11/30/2022 3:50:09 PM			
Destinatario	Dirección Destinatario		Teléfono Destinatario			
LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI..	PR 101 900 LA GUAFILLA PIEDRO LA ESPERANZA		3117337650			
SEGUIMIENTO DEL ENVIO						
CIUDAD	ESTADO	FECHA	OBSERVACIONES			
YOPALICASAICOL	Admitida	11/30/2022 3:50:09 PM				
YOPALICASAICOL	Tránsito Urbano	11/30/2022 6:00:31 PM				
YOPALICASAICOL	Centro ocupó	11/30/2022 6:53:03 PM				
YOPALICASAICOL	Reparto	12/1/2022 9:31:10 AM				
YOPALICASAICOL	Telemercadeo	12/1/2022 6:54:12 PM				
YOPALICASAICOL	Centro ocupó	12/2/2022 6:07:48 PM				
YOPALICASAICOL	Reparto	12/5/2022 9:19:47 AM				
YOPALICASAICOL	Telemercadeo	12/5/2022 6:53:42 PM				
YOPALICASAICOL	Devolución ratificada	12/6/2022 12:51:27 PM				
PROCESO						
CIUDAD	FECHA	TELÉFONO	CONTACTO	RESULTADO	NUOVA DIRECCION	OBSERVACION
YOPALICASAICOL	12/07/2022 5:02:35 PM	3142993470	NINGUNO	NUOVA DIRECCION	PR 101 900 LA GUAFILLA PIEDRO LA ESPERANZA	N.LC REMITE BUZON DE VOZ POR PROCESO SE DESHUBO EL SEGUIMIENTO POR NO SE LLAMA RIT NO CONTESTA SE PROCEDE CON LA DEVOLUCION
YOPALICASAICOL	12/6/2022 12:51:45 PM	3142993470	NINGUNO	DEVOLUCION RATIFICADA		
REPORTE DE VISITAS (Aplica sólo cuando el destinatario no se encontraba en la dirección de destino, durante la visita)						
Ciudad	Visita	Mensajero que Visitó	Motivo de Entrega	Aviso de Entrega No.	Fecha de Visita	
DATOS DE DEVOLUCION						
Causal de Devolucion	Fecha de Devolucion	Numero de Guia con que se Devuelve	Fecha de Expedición	Elaborado Por		
DIRECCION ERRADA / DIRECCION NO EXISTE	12/07/2022 4:45:20 PM	300271056421	12/07/2022 3:12:19 AM	Via Katherine Castro Gonzalez		
Muy Cordialmente,						
INTER RAPIDISIMO S.A. 800.251.569 - 7 CARRERA 30 No. 7 45 BOGOTA D.C.						

CVOE-03-20230102000005



Que, en virtud de anterior y ante el desconocimiento de información adicional del destinatario, mediante oficio **CVOE-03-20221216007787** se procedió a la publicación del oficio de citación No. **CVOE-03-20221122007238** para la notificación personal del Oficio No. **CVOE-03-20221122007237** de fecha 29 de noviembre de 2022, por medio del cual se adelanta Alcance No. 02 a la Oferta formal de Compra No. **CVO-OFE-0360-9868-18**, en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co, y en la cartelera de las Oficinas de la Gestión Predial de la **Concesionaria Vial del Oriente COVIORIENTE S.A.S.**, ubicada en la Diagonal 9 No. 7-70 de la ciudad de Yopal – Casanare, de conformidad con lo dispuesto en el Inciso 2° del Artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), con fecha de fijación el 21 de diciembre de 2022 y fecha de desfijación el **27 de diciembre de 2022**.

Considerando que a la fecha no se ha podido realizar la notificación personal del Oficio No. **CVOE-03-20221122007237** de fecha 29 de noviembre de 2022, por medio del cual se adelanta Alcance No. 02 a la Oferta formal de Compra No. **CVO-OFE-0360-9868-18**, al señor **LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI** y la señora **CECILIA VARGAS VARGAS**; se procede a realizar la **NOTIFICACION POR AVISO**, dando aplicabilidad a lo descrito en el Inciso Segundo del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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


CVOE-03-20230102000005

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

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

EL 06 ENE 2023 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 13 ENE 2023 A LAS 5.30 P.M.

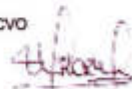


Firmado por : LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE
Gerente Jurídico
Fecha : 2023-01-04 05:30:26


LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE
Representante Legal (S)
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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

Anexos:



Concesionaria Vial del Oriente S.A.S
Firmado por : Carla Orozco
Coordinadora Predial
Fecha : 2023-01-03 10:56:14



Firmado por : Bernardo Cerón de Sousa
Fecha : 2023-01-04 11:03:10

**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**

CVOE-03-20221122007237

Señores:

LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI

CECILIA VARGAS VARGAS

Predio: La Esperanza (según título de adquisición y FMI)

Dirección: La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral)

Yopal – Casanare

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

Asunto: Oficio por el cual se da Alcance No. 2 a la oferta de compra con consecutivo **CVO-OFE-0360-9868-18** por medio del cual se dispone la adquisición de una zona de terreno de un predio denominado La Esperanza (según título de adquisición y FMI), inmueble ubicado en la Vereda La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral) Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral **85001000100140007000** y matrícula inmobiliaria número **470-32272**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare).
CVY-07-440.

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**

**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**

CVOE-03-20221122007237

NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de LA CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio – Yopal.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debía adquirir de forma parcial un área requerida de **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (4.682,75 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **Abscisa Inicial: 101+862,5 Km** y la **Abscisa Final 102+015,09 km** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial **CVY-07-440** de fecha 06 de octubre de 2017.

Que, con relación a lo anterior, se emitió por parte de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S.** la oferta formal de compra **CVO-OFE-0360-9868-18** de fecha 23 de julio de 2018, sobre una zona de terreno que forma parte del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **470-32272**, la cual fue notificada personalmente el día 23 de julio de 2018 al Señor **LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.431.523, y el día 30 de julio de 2018 a la señora **CECILIA VARGAS VARGAS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 23.738.976, por un valor equivalente a la suma de **CIENTO DOCE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$112.162.032)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-440** de fecha 01 de noviembre de 2017, 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 **4G2IVIYO215-2051-18** de fecha 26 de marzo de 2018, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Que mediante oficio **CVOE-03-20200828005078** de fecha 28 de agosto de 2020 la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S.** emitió oficio de **COMUNICACIÓN DE ERROR FORMAL** por un error involuntario en la transcripción de la información del inmueble, en el Oficio de Oferta Formal de Compra No. CVO-OFE-0360-9868-18 de fecha 23 de julio de 2018 y en la Citación para la notificación de la Oferta de compra CVO-CIT-0364-9876-18 de fecha 23 de julio de 2018, se consignó como cédula catastral del inmueble ofertado el número **8501001000121134000**, cuando el número correcto de la cédula catastral es: **85001001000121134000**, el cual fue notificado por aviso desfijado el día 23 de octubre de 2020.

Que, posterior a la notificación de la oferta de compra **CVO-OFE-0360-9868-18** de fecha 23 de julio de 2018, se realizaron ajustes a la información técnica de conformidad con el **INFORME DE CAMBIO DE FICHA** de fecha 10 de junio de 2021, toda vez que, según levantamiento y verificación en campo se determinaron linderos que modifican el polígono y aumentan el área remanente, por lo cual se hace necesario la modificación del **ABSCISADO, AREA REQUERIDA, LINDEROS Y ACTUALIZACIÓN DE INVENTARIO PREDIAL**; igualmente, la oficina Asesora de Planeación del Municipio de Yopal, mediante oficio No 1002.163.2. expedido el 19-04-2018 certifica que respecto a la norma vigente en el predio NO es permitido el desarrollo de Proyectos urbanísticos, dado que el área clasificada Urbana esta reglamentada como parte de Vía y Área Recreacional y el área restante incluida en el suelo rural no permite el desarrollo de usos Urbanos. Por lo anterior, es

ALCANCE OFERTA DE COMPRA CVY-07-440

CVOE-03-20221122007237

necesario cambiar los insumos prediales actualizando la ficha predial, plano, registro fotográfico e inventario, hechos por los cuales se actualizó el área de intervención requerida del inmueble de **4.682,75 m²** a **5.490,00 m²** todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial: **Km 101+849,25 (D)** y la Abscisa Final: **Km 102+002,02 (D)** del mencionado trayecto, de conformidad con la ficha predial **CVY-07-440** de fecha 10 de junio de 2021; y el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-440** de fecha 30 de julio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales Infraestructura y Finca Raíz - LONPRAVIAL, aprobada por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante oficio **4G2IVY0215-7841-21** de fecha 27 de septiembre de 2021.

Que, con relación a lo anterior, se emitió por parte de **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE SAS** Alcance No. 01 **CVOE-03-20211001006934** de fecha 06 de octubre de 2021, a la oferta formal de compra **CVO-OFE-0360-9868-18** de fecha 23 de julio de 2018, notificado por aviso desfijado el día 05 de noviembre de 2021 dirigido al señor **LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI**, y la señora **CECILIA VARGAS VARGAS**, con un valor equivalente a la suma **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$238.044.983)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. CVY-07-440 de fecha 30 de julio de 2021, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz – LONPRAVIAL, aprobado por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante oficio **4G2IVY0215-7841-21** de fecha 27 de septiembre de 2021, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Que, mediante oficio **CVOE-03-20220215001044** de fecha 03 de marzo de 2022 la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S.** emitió oficio de **COMUNICACIÓN DE ERROR FORMAL** por un error involuntario en la transcripción de la información del inmueble, en el Oficio de Citación para la notificación de la Oferta de compra CVO-CIT-0364-9876-18 de fecha 23 de julio de 2018, se consignó en el PÁRRAFO PRIMERO del documento, que la ficha predial correspondía al CVY-07-440 de fecha 06 de octubre de 2016, siendo lo correcto 06 de octubre de 2017.

Que, posterior a la notificación del Alcance No. 01 de la Oferta **CVOE-03-20211001006934** de fecha 06 de octubre de 2021, se realizaron ajustes a la información técnica y jurídica de conformidad con **INFORME TÉCNICO - PREDIAL** e **INFORME DE CAMBIO DE FICHA** teniendo en cuenta el Radicado ANI No. 20226040205501 de fecha 13 de julio de 2022, por medio del cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, solicitó a la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S.**, sustentar y/o aclarar si la condición de No Desarrollabilidad identificada es consecuencia de la ejecución del proyecto vial o es una situación preexistente, de manera que sea posible definir con claridad la procedencia de identificar y hacer parte del corredor vial el área remanente descrita en la ficha predial; por tal razón, se realizaron ajustes a la información técnica de conformidad con el **INFORME TÉCNICO Y EL INFORME DE CAMBIO DE FICHA** de fecha 05 de agosto de 2022, toda vez que, analizadas las unidades fisiográficas se obtiene como conclusión que dentro del área requerida se encuentran con afectación ronda hídrica de **2.894,58 m²** y área sin afectación de ronda de **168,57 m²**, los cuales se encuentran ubicados dentro del perímetro urbano, a su vez, se establece que el área requerida posee **2.352,29 m²** dentro del área

**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**

CVOE-03-20221122007237

urbana y que a su vez posee afectación de ronda hídrica, por lo cual se hace necesario la modificación del **AREA REQUERIDA, AREA REMANENTE, AREA SOBRENTE, LINDEROS Y ACUALIZACION DE INVENTARIO PREDIAL**, de esta manera el área requerida pasaría de ser de **5.490,00 m²** a **3.063,15 m²**; conforme a lo expuesto se realizó cambio en la ficha predial **CVY-07-440** de fecha 05 de agosto de 2022; hecho por el cual se actualizaron los valores de conformidad con el informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-440** de fecha 23 de septiembre de 2022, elaborado por Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz – LONPRAVIAL, aprobada por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante **4G2IVIYO215-9983-22** de fecha 16 de noviembre de 2022, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Teniendo en cuenta lo anterior y por medio del presente acto, se realiza Alcance No. 2 a la oferta formal de compra **CVO-OFE-0360-9868-18** de fecha 23 de julio de 2018, la cual se dirige a los titulares del derecho real de dominio, inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. **470-32272**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, en los siguientes términos:

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que para el inmueble de la referencia se debía adquirir de forma **PARCIAL** un área requerida de **TRES MIL SESENTA Y TRES COMA QUINCE METROS CUADRADOS (3.063,15 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **Abscisa Inicial: Km 101+849,25 (D)** y la **Km Abscisa Final: 102+002,02 (D)** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-07-440 de fecha 05 de agosto de 2022.

Que el valor establecido en el presente Alcance No. 2 de oferta de compra es la suma de **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE. (\$210.079.660)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. **CVY-07-440** de fecha 23 de septiembre de 2022, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz - LONPRAVIAL: aprobado por el Consorcio de interventores 4G-2, mediante oficio **4G2IVIY0215-9983-22** de fecha 16 de noviembre de 2022.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	168.57	\$ 530,000	\$ 89,342,100
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	m2	2352.29	\$ 18,500	\$ 43,517,365
UNIDAD FISIOGRAFICA 3	m2	542.29	\$ 7,500	\$ 4,067,175
TOTAL TERRENO				\$ 136,926,640

**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**

CVOE-03-20221122007237

CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Ce: Cerca	M	144.50	\$ 37,000	\$ 5,346,500
Ce2: Cerca	M	72.63	\$ 8,000	\$ 581,040
Po: Portada	UN	1	\$ 4,348,000	\$ 4,348,000
Zd: Relleno	M2	3746.16	\$ 15,500	\$ 58,065,480
TOTAL ESPECIES				\$ 68,341,020
CULTIVOS Y ESPECIES				
Nauno	un	8	\$ 181,000	\$ 1,448,000
Guarataro	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Aceite	un	1	\$ 111,000	\$ 111,000
Acacio	un	1	\$ 111,000	\$ 111,000
Guasimo	un	3	\$ 79,000	\$ 237,000
Cedro espino	un	1	\$ 181,000	\$ 181,000
Mango	un	1	\$ 140,000	\$ 140,000
Ceibo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Cara caro	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Citrico	un	1	\$ 140,000	\$ 140,000
Quincecias	un	8	\$ 79,000	\$ 632,000
Tuno	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Charo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Manchador	un	3	\$ 79,000	\$ 237,000
Bototo	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Chirimoyo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Plátano	un	7	\$ 18,000	\$ 126,000
Florblanco	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Guadua	un	2	\$ 21,000	\$ 42,000
Torcido	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Jobo	un	2	\$ 111,000	\$ 222,000
TOTAL ESPECIES				\$ 4,812,000
TOTAL AVALUO				\$ 210,079,660

Por último, se informa que todo lo indicado en el oficio de la Oferta Formal de Compra **CVO-OFE-0360-9868-18** de fecha 23 de julio de 2018, su Alcance No. 01 **CVOE-03-20211001006934** de fecha 06 de octubre de 2021, se mantiene en los mismos términos y condiciones. 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.

**ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**

CVOE-03-20221122007237

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **PROINVORIENTE S.A.S.** quien es la delegada de **COVIORIENTE S.A.S** para la gestión predial, ubicada en la Diagonal 9 No. 7-70 del Municipio de Yopal (Casanare), o contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial Jacky Daniela Albarracin Barbosa, en el celular 3104154952, o al correo electrónico predios@covioriente.co.

Se anexa para su conocimiento, copia de la ficha, plano predial y avalúo comercial corporativo y certificado de uso del suelo.

Cordialmente,



Firmado por: Miguel Eduardo Vargas Hernández
Gerente General

Fecha : 2022-11-29 05:46:19

MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNÁNDEZ
Representante Legal
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

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

CC Archivo

Anexos:



Carola Orcasitas M.
Firmado por: Carola Orcasitas
Coordinadora Predial
Fecha : 2022-11-28 01:45:01

**CITACIÓN ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**

CVOE-03-20221122007238

Señores:

**LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI
CECILIA VARGAS VARGAS**

Predio: La Esperanza (según título de adquisición y FMI)

Dirección: La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral)

Yopal - Casanare

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

Asunto: Oficio de citación para notificación personal del Alcance No.2 a la oferta formal de compra con consecutivo **CVO-OFE-0360-9868-18**, por medio del cual se dispone la adquisición de una zona de terreno de un predio denominado La Esperanza (según título de adquisición y FMI), inmueble ubicado en la Vereda La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral) Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, identificado con Cédula Catastral **85001000100140007000** y matrícula inmobiliaria número **470-32272**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). **CVY-07-440**.

Cordial saludo:

De conformidad con lo estipulado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con lo establecido en el Artículo 4 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 le solicitamos acercarse a la Oficina de Gestión Predial de **COVIORIENTE S.A.S.** ubicada en la Diagonal 9 No. 7-70 de la ciudad de Yopal (Casanare), también puede contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial, Jacky Daniela Albarracín Barbosa, al celular 3104154952, o al correo electrónico predios@covioriente.co, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, esto con la finalidad de notificarle personalmente el oficio No. **CVOE-03-20221122007237 “POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA ALCANCE No. 2 AL OFICIO DE COMPRA CVO-OFE-0360-9868-18”**, emitida dentro del proceso de adquisición parcial del inmueble denominado La Esperanza (según título de adquisición y FMI), inmueble ubicado en la Vereda La Guafilla (según título de adquisición y FMI) D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA (según Certificado Catastral) Municipio de Yopal, Departamento del Casanare, correspondiente a la ficha predial **CVY-07-440** de fecha 05 de agosto de 2022.

De no ser posible acercarse a la Oficina de Gestión Predial, en aplicación los artículos: 56, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021; artículo 57 y numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo le solicitamos nos indique la dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación personal, en los siguientes términos:

...ART. 56. —Notificación electrónica. Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.

Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título, a menos que el uso de medios electrónicos sea obligatorio en los términos del inciso tercero del artículo 53A del presente título.

**CITACIÓN ALCANCE OFERTA DE COMPRA
CVY-07-440**

CVOE-03-20221122007238

Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán a través del servicio de notificaciones que ofrezca la sede electrónica de la autoridad.

Los interesados podrán acceder a las notificaciones en el portal único del Estado, que funcionará como un portal de acceso.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la misma, hecho que deberá ser certificado por la administración.

No siendo posible la Notificación personal y/o electrónica, se procederá a efectuar la notificación por aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en los siguientes términos:

...Artículo 69. Notificación por aviso. *Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



Firmado por: Miguel Eduardo Vargas Hernández
Gerente General

Fecha : 2022-11-29 05:46:10

MIGUEL EDUARDO VARGAS HERNÁNDEZ
Representante Legal
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.



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

CC Archivo
Anexos:



Carola Orcasitas M.
Firmado por: Carola Orcasitas
Coordinadora Predial
Fecha : 2022-11-28 01:45:20

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

www.covoriente.com

CVO-RE-PRE-017
FECHA: 5-02-20
V.6

PARA:

Nombre PROINVORIENTE S.A.S
 Dirección DG 9 # 7 - 70 LAS PALMERAS
 Telefono 3142993470
 Ciudad YOPALICASAICOL

ASUNTO : DEVOLUCION**DATOS DEL ENVIO**

Número del Envío 700088427447	Contenido DOCUMENTOS	Ciudad Destino YOPALICASAICOL	Fecha y Hora del Envío 11/30/2022 3:50:09 PM
Destinatario LUIS GERMÁN CEBALLOS HECHEVERRI...	Dirección Destinatario PR 101 900 LA GUAFILLA PREDIO LA ESPERANZA	Telefono Destinatario 3117337693	

SEGUIMIENTO DEL ENVIO

CIUDAD	ESTADO	FECHA	OBSERVACIONES
YOPALICASAICOL	Admitida	11/30/2022 3:50:09 PM	
YOPALICASAICOL	Transito Urbano	11/30/2022 6:00:31 PM	
YOPALICASAICOL	Centro acopio	11/30/2022 6:53:52 PM	
YOPALICASAICOL	Reparto	12/1/2022 9:31:10 AM	
YOPALICASAICOL	Telemercadeo	12/1/2022 6:54:12 PM	
YOPALICASAICOL	Centro acopio	12/2/2022 6:07:48 PM	
YOPALICASAICOL	Reparto	12/5/2022 8:19:47 AM	
YOPALICASAICOL	Telemercadeo	12/5/2022 6:53:42 PM	
YOPALICASAICOL	Devolución ratificada	12/6/2022 12:51:27 PM	

PROCESO

CIUDAD	FECHA	TELEFONO	CONTACTO	RESULTADO	NUEVA DIRECCION	OBSERVACION
YOPALICASAICOL	12/2/2022 5:02:35 PM	3142993470	NINGUNO	NUEVA DIRECCIÓN	PR 101 900 LA GUAFILLA PREDIO LA ESPERANZA	N.C REMITT BUZON DE VOZ POR POR PROCESO SE GENERA UN REQUISO INT DE
YOPALICASAICOL	12/6/2022 12:51:45 PM	3142993470	NINGUNO	DEVOLUCIÓN RATIFICADA		SE LLAMA RTT NO CONTESTA SE PROCEDE CON LA DEVOLUCION

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

Ciudad	Visita	Mensajero que Visito	Motivo de Entrega	Aviso de Entrega No.	Fecha de Visita

DATOS DE DEVOLUCION

Causal de Devolucion	Fecha de Devolución	Numero de Guia con que se Devuelve	Fecha de Expedicion	Elaborado Por
DIRECCION ERRADA / DIRECCION NO EXISTE	12/5/2022 4:45:20 PM	3000211065441	12/7/2022 3:12:19 AM	Vivi Katherine Castro Sandoval

Muy Cordialmente,

INTER RAPIDISIMO S.A.
 800.251.569 - 7
 CARRERA 30 No. 7 45 BOGOTA D.C.

PROCESO GESTIÓN 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-07-440**

SECTOR O TRAMO **Aguazul - Yopal / Ruta Nacional 6512**

ABSC. INICIAL **101+849,25 Km**
ABSC. FINAL **102+002,02 Km**

MARGEN **Derecha**
LONGITUD EFECTIVA **152,77**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI Y OTRA

CEDULA **15.431.523**

DIRECCION / E-MAIL **DI 47 e 4-24 Zona Industrial Via Morichal / naranjada68@gmail.com**

DIRECCION DEL PREDIO **D 9 SOESTE 42 VDA UPAMENA**

MATRICULA INMOBILIARIA

470-32272

CEDULA CATASTRAL

85001000100140007000

VEREDA/BARRIO: **UPAMENA** CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO: **YOPAL**

DPTO: **CASANARE**

Predio requerido para: **DOBLE CALZADA** ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO **AGROPECUARIA**

Rural
LINDEROS
NORTE
SUR
ORIENTE
OCCIDENTE
AGROPECUARIA
0-7 % Plana

LONGITUD	COLINDANTES
152,76	DEL PUNTO 1 AL 2 CON AREA DE RESERVA VIAL MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512 DEL PUNTO 5 AL 8 CON AREA SOBRIANTE DEL MISMO PREDIO// DEL PUNTO 6 AL 9 CON QUEBRADA UPAMENA
104,02//51,61	DEL PUNTO 2 AL 5 CON LO 5 VDA UPAMENA QUEBRADA UPAMENA AL MEDIO
21,03	DEL PUNTO 9 AL 1 CON PREDIO 65001000100190125000 LO 1 VDA UPAMENA
11,60	

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Nasno	8		UN
Guarataro	2		UN
Acete	1		UN
Acasio	1		UN
Gusumo	3		UN
Cedro espino	1		UN
Mango	1		UN
Caibo	2		UN
Caracaro	2		UN
Cibico	1		UN
Quincecias	8		UN
Tuno	1		UN
Charo	2		UN
Manchador	3		UN
Bototo	1		UN
Chirimoyo	2		UN
Platano	7		UN
Floriblanco	2		UN
Guadua	2		UN
Torcido	1		UN
Jabe	2		UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	Ce: Cerca en swingla y alambre de púas		
2	Ce2: Cerca en poste de madera e hilos de alambre de púas.	144,50	m
3	Po: Portada a doble hoja en maila estabonada de 8,20m de ancho, sobre estructura tubular con columnas en concreto h=2,50m.	72,63	m
4	Zd: Relleno en material de rio sin seleccionar y material de sitio con e=0.50m	1,00	UN
5		8746,16	m2
6			
7			
8			
9			
10			

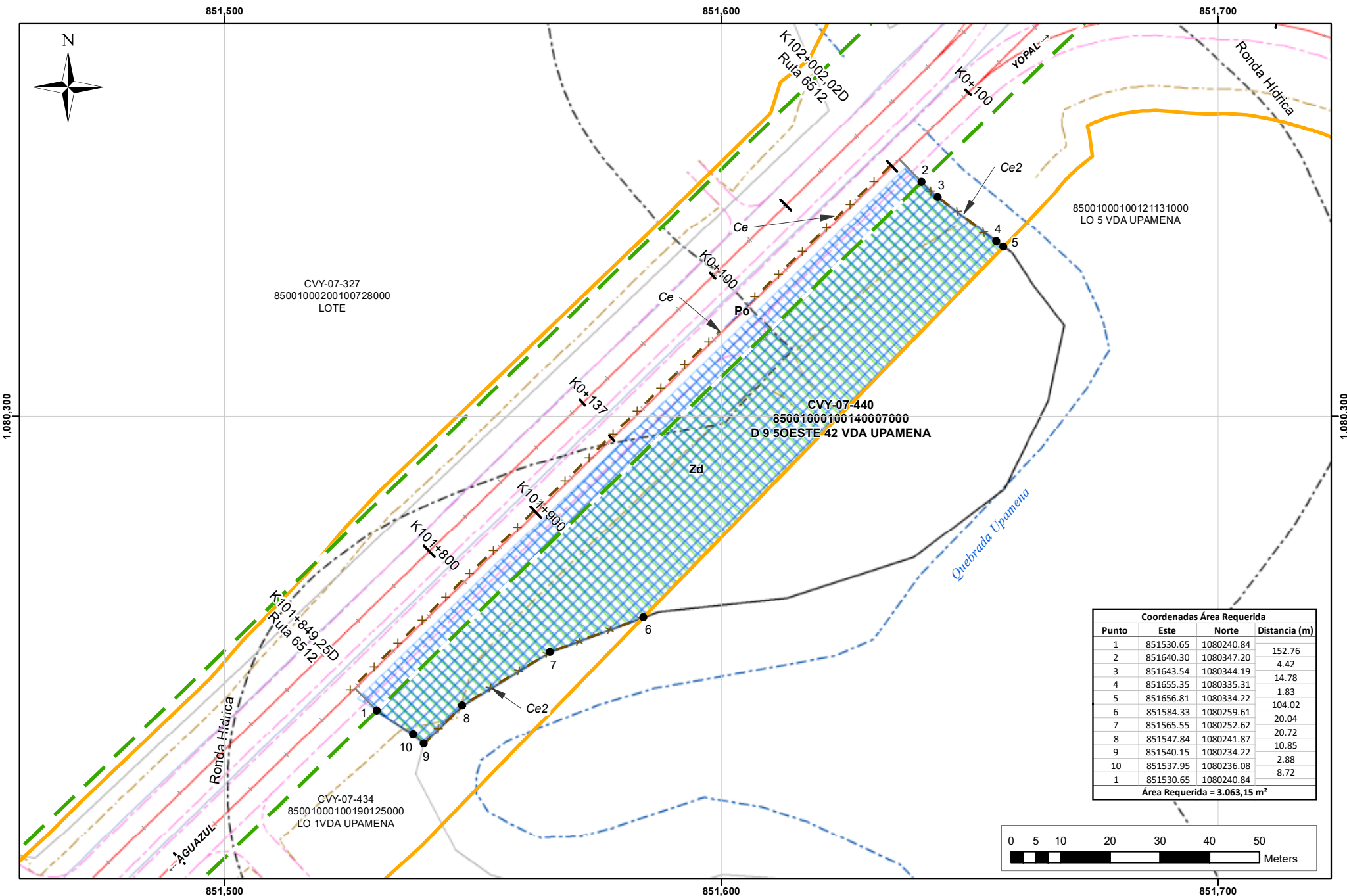
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI
	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: **05/08/2022**
Elaboró: **Ing. Edwin Garcia Tobaco**
TP. 15202-431764 BYC

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	5.490,00 m ²
AREA REQUERIDA	3.063,15 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRIANTE	2.426,85 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	3.063,15 m ²

OBSERVACIONES:
AREA EN RONDA HIDRICA DE 5331,44m² (Artículo 117 del Acuerdo 024 del 29 de diciembre de 2013 - Yopal), MAY 807,25m² SOBRE LA FRANJA DE DERECHO DE VIA. EL AREA DEL PREDIO FUE TOMADA DE LA ESCRITURA 1824 DEL 10-05-2017 DE LA NOTARIA PRIMERA DE YOPAL. CONSULTADO EL FOLIO DE MATRICULA SE EVIDENCIA QUE EL PREDIO FUE ADJUDICADO POR MEDIO DE LA RESOLUCIÓN 02281 DEL 17-06-1994 DEL INCORFA, LA CUAL HACE REFERENCIA A LAS AREAS PARA OBRAS VIALES ESTIPULADAS EN EL DECRETO 2770 DE 1953, POR LO CUAL SE APLICA "CASO 1" COMUNICADO DE LA ANI 2017-004-016479-1 DE FECHA 21/05/2017. AREA TOTAL DEL PREDIO 65490 HA, AREA TOTAL REQUERIDA 3.06315 HA.



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	851530.65	1080240.84	152.76
2	851640.30	1080347.20	4.42
3	851643.54	1080344.19	14.78
4	851655.35	1080335.31	1.83
5	851656.81	1080334.22	104.02
6	851584.33	1080259.61	20.04
7	851565.55	1080252.62	20.72
8	851547.84	1080241.87	10.85
9	851540.15	1080234.22	2.88
10	851537.95	1080236.08	8.72
1	851530.65	1080240.84	
Área Requerida = 3.063,15 m ²			



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Edwin Garcia DIBUJÓ: Jenny Torres PROPIETARIO: LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI Y OTRO	REVISÓ: Ing. Luis Gabriel Salcedo	APROBÓ INTERVENTORÍA:	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transverse Mercator ORIGEN: Colombia Este DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES: El área requerida podría presentar cambios, por modificaciones en el diseño de la vía.	Convenções Borde Vía Existente Borde Vía Proyectado Eje Proyectado Chafalán Línea de Compra Cercas Fuentes Hídricas Lindero Línea Dec. 2770/53 Puntos Inflexión	Área Requerida Área Remanente Construcciones Construcciones Anexas				
	CUADRO DE ÁREAS (m²)				UNIDAD FUNCIONAL: UF7	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 470-32272	CÓDIGO CATASTRAL: 85001000100140007000	ESCALA: 1:1,000				
ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Concesionaria Vial del Oriente	ÁREA TOTAL PREDIO (m ²): 5.490,00	ÁREA REQUERIDA (m ²): 3.063,15	ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0,00	ÁREA SOBRANTE (m ²): 2.426,85	ÁREA REMANENTE (m ²): 0,00	UNIDAD FUNCIONAL: UF7	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 470-32272	CÓDIGO CATASTRAL: 85001000100140007000	ESCALA: 1:1,000	FECHA: 05/08/2022	PLANO PREDIAL No.: 1 de 1 CVY-07-440



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.: 6525-231654-64969-3749850
FECHA: 8/8/2022

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

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 85-CASANARE
MUNICIPIO: 1-YOPAL
NÚMERO PREDIAL: 00-01-00-00-0014-0007-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-01-0014-0007-000
DIRECCIÓN: D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA
MATRÍCULA: 470-32272
ÁREA TERRENO: 0 Ha 5490m2
ÁREA CONSTRUIDA: 102.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 15,005,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LUIS GERMAN CEBALLOS ECHEVERRI	CÉDULA DE CIUDADANÍA	15431523
2	CECILIA VARGAS VARGAS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	23738976
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

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

María Alejandra Ferreira Hernández
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, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paima, Pandi, Paratebuena, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riosco, Sasaima, Sesquilé, Sylvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo 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.

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**PREDIO CVY-07-440**

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL
DIRECCIÓN:	D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA
VEREDA:	UPAMENA
MUNICIPIO:	YOPAL
DEPARTAMENTO:	CASANARE
SOLICITANTE:	PROINVORIENTE S.A.S.

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

BOGOTÁ D.C., 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	3
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	8
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO INMUEBLE	12
7. MÉTODO DE AVALÚO	16
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA UF1 (OFERTAS).....	16
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	18
10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.....	19
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA UF2 (OFERTAS).....	24
12. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	25
13. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.....	25
14. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA UF3 (OFERTAS).....	26
15. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	27
16. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.....	27
17. CÁLCULOS VALOR DE ANEXOS	28
18. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	29
19. CONSIDERACIONES GENERALES	30
20. RESULTADO DE AVALÚO.....	32
21. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	35

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 INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS - PROINVORIENTE S.A.S. y LONPRAVIAL.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Rural.

1.3. TIPO DE AVALÚO:

Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO NORMATIVO:

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

1.5. DEPARTAMENTO:

Casanare.

1.6. MUNICIPIO:

Yopal.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

Upamena

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

D 9 5OESTE 42 VDA UPAMENA.

1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

Abscisa inicial 101+849,25 D Km y abscisa final 102+002,02 D Km.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Agropecuario.

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 parte en suelo urbano (actividad recreacional) y en parte en suelo rural (Suelo de desarrollo Productivo en Áreas de producción Agropecuaria. Además, el área se encuentra en la segunda zona de expansión, y en área libre de obstáculos para la aeronavegación - Área de Influencia por Aeropuerto)

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral	85001000100140007000
--------------------------	----------------------

Fuente: Ficha predial CVY-07-440.

Número Predial	85-001-00-01-00-00-0014-0007-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 5490 m2
Área de construcción	102,0 m2
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 15.005.000

Fuente: Certificado Catastral IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:

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

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:

23 de septiembre de 2022.

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

- a. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación con fecha de expedición 07/02/2018.
- b. Certificado catastral con fecha 08/08/2022.
- c. Estudio de títulos con fecha 05/08/2022.
- d. Ficha Predial del predio CVY-07-440 de fecha 05/08/2022.
- e. Plano predial de fecha 05/08/2022.
- f. Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal-Casanare.
- g. Certificado de tradición y libertad de fecha 05/08/2022.

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

CEBALLOS ECHEVERRI LUIS GERMAN C.C. No. 15.431.523
VARGAS VARGAS CECILIA C.C. No. 23.738.976

Fuente: Ficha predial CVY-07-440 y estudio de títulos.

3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No 1324 del 10-05-2017, Notaria Primera de Yopal. Modo de adquisición: Compraventa.

Resolución 02281 del 17-06-1994 Incora de Yopal. Modo de adquisición: Adjudicación de baldíos.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

470-32272. Circulo registral Yopal.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 470-32272 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen los siguientes gravámenes:

ANOTACIÓN	GRAVAMEN	DE	A
10 – certificado 470-32272	Hipoteca abierta con cuantía indeterminada - Escritura Pública No. 233 del 27-01-2016 de la Notaria Primera de Yopal.	CAMACHO MARTINEZ ANGELA JOHANA CEBALLOS ECHEVERRI LUIS GERMAN	PRODUCTOS FAMILIA S.A.
12 - certificado 470-32272	Embargo Derecho de Cuota - Oficio 439 del 16-03-2018 Juzgado 04 Civil del Circuito de Medellín	DISTRIBUIDOR GRANDES MARCAS S.A.S.	CEBALLOS ECHEVERRI LUIS GERMAN

Con base en la información contenida en la ficha predial de fecha 06 de octubre de 2017, se procedió a elaborar oferta formal de compra, la cual fue notificada a los titulares del derecho real de dominio, oferta formal de compra que fue inscrita en la anotación No. 013 del folio de matrícula inmobiliaria 470-32272.

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 470-32272, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal, el predio registra en la anotación No. 013 y 017:

- OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL (4.682,75 M2) de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI a CEBALLOS ECHEVERRRI LUIS GERMAN Y VARGAS VARGAS CECILIA.
- ACLARACION ALCANCE A LA OFERTA DE COMPRA SE DISPONE LA ADQUISICION TOTAL DEL INMUEBLE de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI a CEBALLOS ECHEVERRRI LUIS GERMAN y VARGAS VARGAS CECILIA.

En relación al proceso de adquisición que nos ocupa, se debe realizar un alcance a la oferta formal de compra, con el fin de informar sobre los cambios que se realizaron en la ficha predial, alcance que también debe ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 470-32272 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal.

Fuente: Estudio de títulos CVY-07-440

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

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

Norte: Con la vereda Cagüi – milagro – Cagüi Esperanza y Brisas del Cavo.

Oriente: Con la vereda Buenavista baja y con el casco urbano.

Sur: Con la vereda San Rafael.

Occidente: Con la vereda La Guafilla.



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. CONDICIONES AGROLOGICAS

El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica IVes con las siguientes características¹

TIPO DE SUELOS	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
VPBb2	Coluvial Fino	Oxic Dystropepts, vertic Tropaquepts, Aeríc Tropaquepts	Relieve plano a ondulado con presencia de zurales y erosión ligerada a moderada sectorizados	Muy fuertemente ácidos	Diferentes grados

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

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

4.7. SERVICIOS COMUNALES:

Por la cercanía del predio a la zona urbana del municipio de Yopal, cuenta con

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

todos los servicios de salud, educación, recreación, aseo y servicios públicos.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

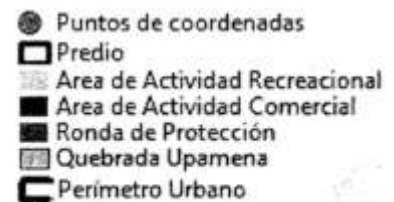
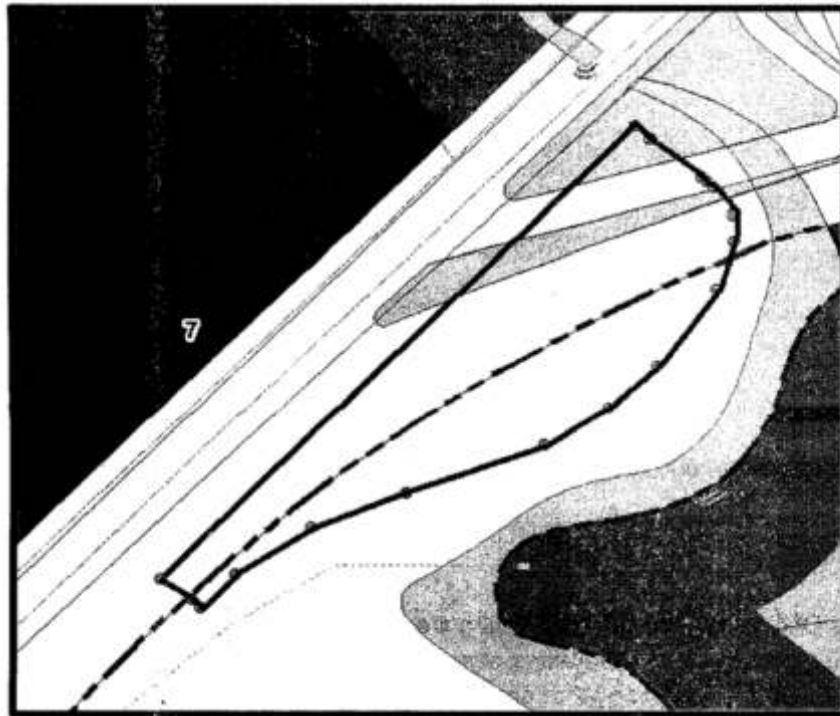
La principal vía es la denominada Marginal de la Selva, pasa por los municipios de Monterrey, Tauramena, Aguazul y Yopal, que conduce hacia el departamento de Arauca, vía pavimentada de una sola calzada y buen estado de conservación. El servicio de transporte es permanente y abundante las 24 horas.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal Casanare, el Acuerdo 024 de 2013 y el Certificado de Uso del suelo con fecha de expedición del 7 de febrero de 2018, firmado por la Jefa de Oficina Asesora de Planeación Municipal Danitza Paola Toca Tibaduiza, el predio objeto de avalúo tiene las siguientes características:

El predio objeto de avalúo se localiza parte en suelo urbano y parte en suelo rural.

El área que se encuentra en Suelo Urbano, se ubica en un área propuesta como área de actividad Recreacional, y en un tramo de la vía, como se observa en la imagen No. 01.



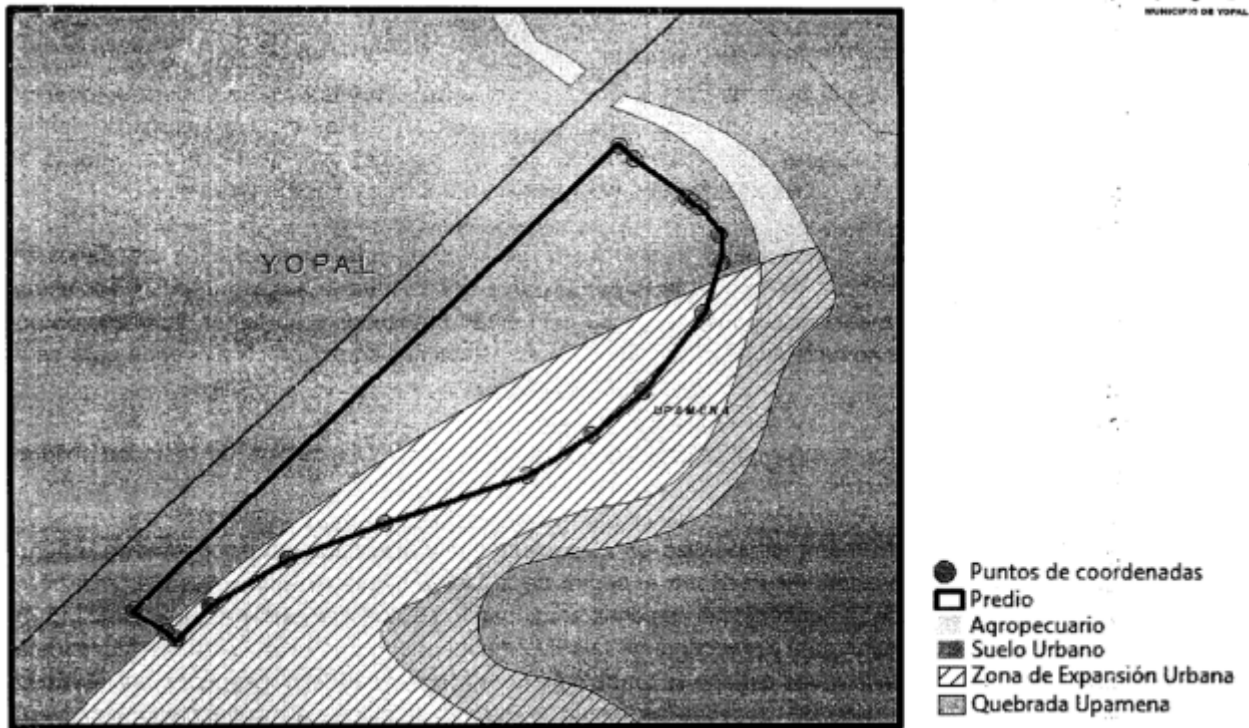
El área Recreacional se reglamenta conforme a la siguiente descripción:

Área de Actividad Recreacional es en dónde se pueden desarrollar actividades con fines recreativos y generadora de trabajo e ingresos, desarrollada en áreas naturales con riqueza paisajística y o importancia ambiental, que no genera conflictos con los recursos naturales, se pueden clasificar en:

- a. **Recreación pasiva.** Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos^ observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.
- b. **Recreación Activa.** Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y al ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas, que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

La parte del predio clasificado como suelo Rural, según Mapa de Reglamentación Rural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal - Acuerdo 024 de 2013, se encuentra en Suelo de desarrollo Productivo en Áreas de producción Agropecuaria, como lo establecen los artículos 114, 120, 121, 122 y 124 del Acuerdo 024 de 2013. Además, el área se encuentra en la segunda zona de

expansión, según artículo 9 del Plan de Ordenamiento Territorial, y en área libre de obstáculos para la aeronavegación (Área de Influencia por Aeropuerto), según Mapa de Reglamentación Rural del POT. (Imagen No. 02)



La norma de acuerdo a su 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:
 - Área de Producción Agropecuaria: Agropecuario.
- 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:
 - 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.

- 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 tramites 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:
- **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 adecuación de tierras; Establecimiento de plantaciones forestales protectoras y productoras; Restauración ecológica; Actividades agroindustriales; Actividades minero energéticas; Establecimiento de vivienda rural.
- 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:
- **Área de Producción Agropecuaria:** Vertimiento de residuos líquidos; Disposición de residuos sólidos; Usos urbanos, loteos

La segunda zona de expansión urbana, 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 continua 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 continua 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.

Respecto a la ubicación del predio en áreas libres de obstáculos para la aeronavegación, la norma (POT) se apoya en la Reglamentación de la Aeronáutica Civil y el Manual de uso de los suelos en áreas aledañas a aeropuertos (Resolución

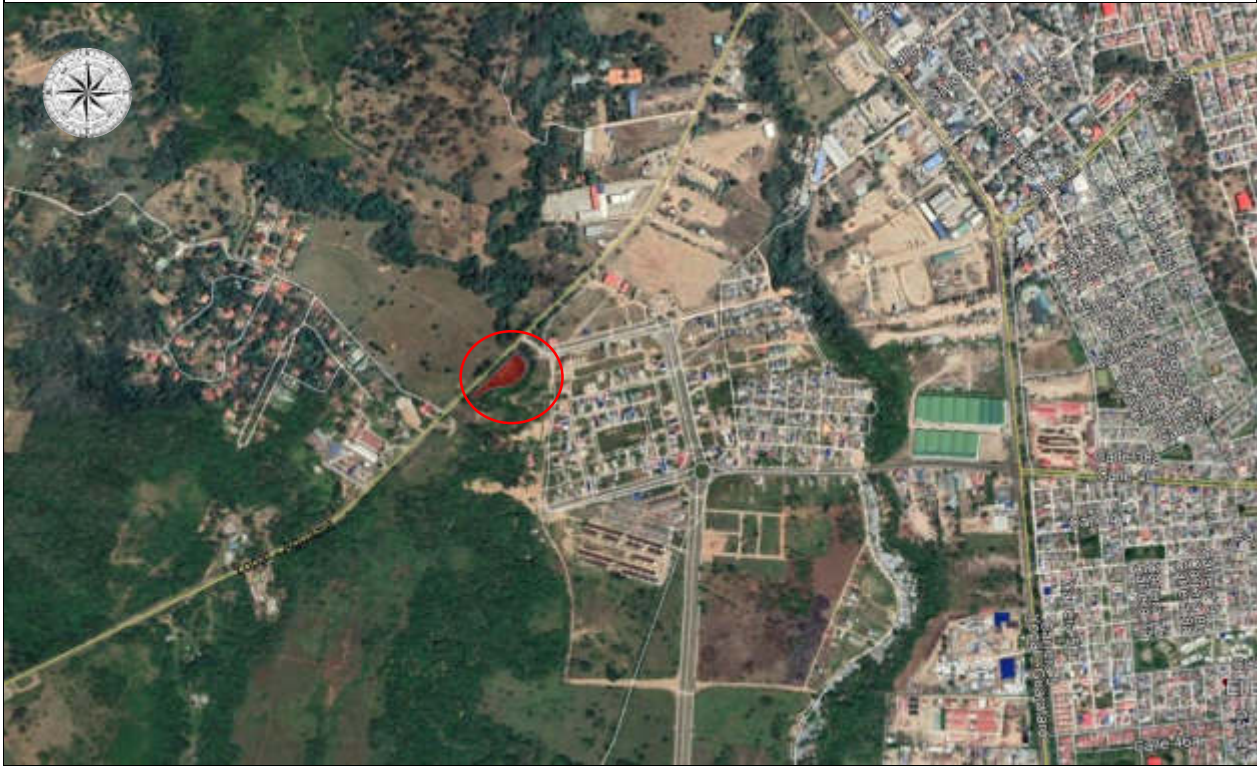
3152 de la Aero civil), que indica que franja de afectación del Aeropuerto corresponde a la superficie de transición del cono de aproximación del aeropuerto, son 400 m a ambos lados de la pista, medidos desde su eje y sus conos de aproximación. De acuerdo al Reglamento Aeronáutico de Colombia (RAC), la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC) emitirá un concepto sobre las alturas de las construcciones en las áreas de influencia de los aeródromos o helipuertos, incluyendo los edificios, bodegas, hangares sencillos, línea de hangares, líneas de alta tensión, terminales de carga, fábricas, bodegas, silos y construcciones en áreas de servidumbre Aeroportuaria y Aeronáutica y las que por su actividad puedan llegar a constituirse en un obstáculo, o generar la presencia de aves. Así mismo, para el caso de mástiles de antenas, emisoras, líneas de alta tensión o estructuras que se desarrollen en el territorio nacional y que puedan constituir peligro para las operaciones aéreas y sean superiores a 15 metros sobre el nivel del terreno. Este concepto no constituye un permiso de construcción, el cual debe ser emitido por las autoridades correspondientes. (RAC Numeral. 14.3.4).

Fuente: Certificado de uso de suelo.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado en la vereda Upamena, la cual se encuentra al occidente del perímetro urbano del Municipio de Yopal Casanare, con una distancia desde la cabecera municipal hasta el acceso al predio de 1,2Km aproximadamente.

UBICACIÓN DEL PREDIO


Fuente: Google earth, consulta: septiembre de 2022.

6.2. ÁREA DEL TERRENO:

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	0,549000 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	0,306315 ha
ÁREA REMANENTE:	0,00 ha
AREA SOBRENTE:	0,242685 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	0,306315 ha

Fuente: Ficha predial CVY-07-440.

6.3. LINDEROS:

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

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	152,76 m	DEL PUNTO 1 AL 2 CON ÁREA DE RESERVA VIAL MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512
SUR	104,02 // 51,61 m	DEL PUNTO 5 AL 6 CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO // DEL PUNTO 6 AL 9 CON QUEBRADA UPAMENA
ORIENTE	21,03 m	DEL PUNTO 2 AL 5 CON LO 5 VDA UPAMENA QUEBRADA UPANEMA AL MEDIO
OCCIDENTE	11,60 m	DEL PUNTO 9 AL 1 CON PREDIO 85001000100190125000 LO 1VDA UPAMENA

Fuente: Ficha predial CVY-07-440.

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 168,57 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Am, con topografía plana, la norma de uso del suelo corresponde Suelo Urbano, área propuesta como área de actividad Recreacional (Desarrollable).

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área 2.352,29 m². Perteneciente a suelo urbano en área de protección de ronda hídrica.

Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3): Área 542,29 m². Perteneciente a suelo rural en área de protección de ronda hídrica.

Fuente: Informe técnico de fecha 05/08/2022.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha predial CVY-07-440.

6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

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

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
Ce: Cerca	Ce: Cerca en swingla y alambre de púas	144,50	m	3	3
Ce2: Cerca	Ce2: Cerca en poste de madera e hilos de alambre de púas.	72,63	m	3	3
Po: Portada	Po: Portada a doble hoja en malla eslabonada sobre estructura tubular con columnas en concreto de 8,20 m de ancho, h=2,50m.	1,00	un	7	2,5
Zd: Relleno	Zd: Relleno en material de río sin seleccionar y material de sitio con e=0,50m	3746,16	m2	6	3,5

Fuente: Ficha predial CVY-07-440.

6.8. CULTIVOS ESPECIES:

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

Variedad	Unidad	Cantidad
Nauno	un	8
Guataro	un	2
Aceite	un	1
Acacio	un	1
Guasimo	un	3
Cedro espino	un	1
Mango	un	1
Ceibo	un	2
Cara caro	un	2
Cítrico	un	1
Quincedías	un	8
Tuno	un	1
Charo	un	2
Manchador	un	3
Bototo	un	1

Variedad	Unidad	Cantidad
Chirimoyo	un	2
Plátano	un	7
Florblanco	un	2
Guadua	un	2
Torcido	un	1
Jobo	un	2

Fuente: Ficha predial CVY-07-440.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA UF1 (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Método de Comparación o de Mercado:

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

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

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

Nota2: Las anteriores ofertas fueron actualizadas en septiembre de 2022.

8.2. DEPURACION DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Yopal-Aguazul. En el reconocimiento del sector se encontraron once (11) ofertas de predios que al ubicarlas cartográficamente presentan uso comercial o tienen potencial de desarrollo de uso comercial y teniendo en cuenta que en el predio objeto de avalúo se permite el desarrollo de la actividad comercial, son de alguna manera, comparables con el predio objeto de avalúo.

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:

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

10. CALCULOS VALOR DE TERRENO.

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

PROMEDIO OFERTAS	\$ 990.129
DESVIACION	73.482
COEFICIENTE DE VARIACION	0,074
LÍMITE INFERIOR	\$ 916.647
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.063.610
LÍMITE SUPERIOR AJUSTADO PROPUESTO	\$ 1.064.000 \$ 1.060.000

Determinación del valor de terreno:

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

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

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

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

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

$$V.T.B = \%AU((Vtu-Cu) / (1+g)).”$$

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 4. Condiciones obligatorias sectores 46 y 47

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

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

Las cesiones serán calculadas de la siguiente manera:

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

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

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

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

Nota: Se debe tener claro que por la conformación predial y el uso permitido de comercio, dentro del diseño de un proyecto comercial no es necesario generar áreas para cesión de vías locales al interior de los predios, razón por la cual el porcentaje máximo de cesiones es del 25% (Parques, Zonas verdes y Dotación) lo que dejaría como área útil el 75% restante. Adicionalmente se debe considerar lo definido en la ficha de reglamentación urbanística del artículo 86 del POT, específicamente lo definido para los sectores 46 y 47, que para los inmuebles con rango predial 4 con áreas mayores o iguales a 800 m² y la condición obligatoria de tener frente sobre vías con perfil igual o superior a 30 metros, específicamente sobre las Marginal de la Selva (como el predio objeto de avalúo), el índice máximo de ocupación es del 0,75 (75%) del área bruta. Este último parámetro normativo también condiciona a que el área útil puede ser máximo igual al 75% del área bruta del predio.

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2018	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	12,20%		\$ 17.011	x	\$ 17.011
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2,08%		\$ 2.908	x	\$ 2.908
	ALCANTARILLADO	8,59%		\$ 11.979	x	\$ 11.979
	PLUVIAL	3,32%		\$ 4.634	x	\$ 4.634
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	36,60%		\$ 51.054	x	\$ 51.054
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	9,53%		\$ 13.290	x	\$ 13.290
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,71%		\$ 993	x	\$ 993
VI			VIAS			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	5,96%		\$ 8.313	x	\$ 8.313
	VIA V3 a V4 en Asfalto	11,39%		\$ 15.887	x	\$ 15.887
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,92%		\$ 9.646	x	\$ 9.646
	ANDENES	1,94%		\$ 2.705	x	\$ 2.705
	SADINELES	0,78%		\$ 1.063	x	\$ 1.063
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 139.483	\$ 139.483		\$ 139.483
					ADOPTADO	\$ 139.000

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

EJERCICIO PARA LOTEO

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

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

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

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA UF2 (OFERTAS)

11.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Método de Comparación o de Mercado:

No.	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
1	\$ 3.080.000.000	7%	\$ 2.875.000.000	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	\$ 220.000.000	2%	\$ 215.000.000	Lote atravesado por caño veranero, disponibilidad de aguas,	Antonio Reyes	4144422731 3115768673
3	\$ 950.000.000	3%	\$ 925.000.000	FINCA CON 50M DE FRENTE SOBRE LA VIA A YOPAL, SERVICIO DE GAS NATURAL Y PROXIMAMENTE AGUA	MILCIADES CAMACHO	3208400384

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

Nota2: Las anteriores ofertas fueron actualizadas en septiembre de 2022.

11.2. DEPURACION DE MERCADO

El predio se localiza con frente a la vía nacional Aguazul-Yopal. En el reconocimiento del sector se encontraron tres (3) ofertas de predios que al ubicarlas cartográficamente presentan uso y norma comparables con el predio objeto de avalúo.

No.	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	
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

12. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

12.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:

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

13. CALCULOS VALOR DE TERRENO.

No.	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2	
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
PROMEDIO OFERTAS					\$ 185.466.190			
DESVIACION					13.705.234			
COEFICIENTE DE VARIACION					0,074			
LIMITE INFERIOR					\$ 171.760.957			
LIMITE SUPERIOR					\$ 199.171.424			

Determinación del valor de terreno:

Para la adopción del valor de terreno se debe tener en cuenta que esta zona corresponde a un área en suelo de protección por ronda que limita el aprovechamiento para la explotación económica del suelo urbano, teniendo en cuenta que los usos permitidos por la normatividad vigente son usos completamente restrictivos para actividades urbanas, destinando estas áreas únicamente a la protección y conservación de los recursos hídricos. Por tal razón, como para esta área en ronda los usos permitidos se pueden asimilar máximo a los usos rurales, se procede a asignarle el valor rural más cercano. De acuerdo a lo anterior se deben considerar los siguientes datos:

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$172.000.000,00 a \$199.398.571,43 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor del terreno más probable para el predio objeto de estudio, se toma como referencia su ubicación, normatividad y el área, tomando como referencia el valor de terreno

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

cercano al promedio estadístico (\$ 185.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con frente sobre la vía.

14. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA UF3 (OFERTAS)

14.1. 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	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS				
1	FINCA	YOPAL VEREDA GARZÓN	\$ 800.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000	Finca turística y productiva a 16 km de Yopal (pavimento 90 por ciento), aceptamos el 50 por ciento en permuta, caño veranero apoyado en enero por el canal la milagrosa, pozo profundo de 80 mts, piscina, canchas de fútbol, boleyplaya y baloncesto, 2 has en espejo de agua para piscicultura (4 pozos en tierra), marraneras en concreto (5 cerdas de cría), 2 has en potreros con cerca eléctrica (5 divisiones), 100 cítricos, mangostinos, dos áreas para hamacas, caño protegido por palmas.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_garzon-det-4825491.aspx	3125627048
2	FINCA	YOPAL VEREDA SANTAFE DE MORICHAL	\$ 350.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000	Finca a 5 minutos del centro poblado de morichal. Cuenta con pozo profundo propio, kiosko que cuenta con habitación amplia con baño privado cocina galpón sitio adecuado para gallinas ponedoras árboles frutales aguacates guanabanos.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/santa_morichal-det-5278554.aspx	3102340490
3	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$ 200.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000	Finca de hectárea y media con agua permanente por el lindero pasa un caño frutales huertas pastos cerca viva vía pavimentada.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/yopal/vereda_union-det-5418486.aspx	3229129625
4	FINCA	YOPAL VEREDA MORICHAL	\$ 295.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000	Finca con buena ubicación a 10 minutos de morichal, totalmente con cerca eléctrica, tiene casa para el cuidador, tiene galpon, arboles frutales, con servicios públicos, un BBQ.	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-48298929-se-vende-finca-de-3-hectareas-morichal-_JM#position=4&type=item&tracking_id=6710cd83-7b14-4314-b183-24b29dd00d24	Company sas inmobiliaria royals 3123344390
5	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$ 564.500.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Lote en sector sub urbano, vía a la vereda la unión, el acceso al lugar se encuentran en perfecto estado y pavimentadas, en el recorrido al lugar podrá encontrar empresas como Petroland y el acceso al parque industrial alcaraván, para ingresar al lote se debe realizar por servidumbre de paso y el terreo es bajo.	DC INMOBILIARIAS SAS	(8)7438880 3138645300 3203509888

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

14.2. DEPURACION DE MERCADO

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

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

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	VHAS	ÁREA EN M2	VIM2	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS	
1	\$ 800.000.000	6%	\$ 750.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000
2	\$ 350.000.000	4%	\$ 335.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000
3	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000
4	\$ 295.000.000	5%	\$ 280.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000
5	\$ 564.500.000	3%	\$ 550.000.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0		\$ 0

15. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

15.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO INVESTIGACION DIRECTA:

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

16. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO.

No.	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
				ÁREA EN HAS	VHAS	ÁREA EN M2	VIM2	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS	
1	\$ 800.000.000	6%	\$ 750.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000
2	\$ 350.000.000	4%	\$ 335.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000
3	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000
4	\$ 295.000.000	5%	\$ 280.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000
5	\$ 564.500.000	3%	\$ 550.000.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0		\$ 0
PROMEDIO					\$ 70.834.803				
DESVIACION					5.123.076				
COEFICIENTE DE VARIACION					0,072				
LIMITE INFERIOR					\$ 65.711.728				
LIMITE SUPERIOR					\$ 75.957.879				
LÍMITE SUPERIOR AJUSTADO					\$ 75.958.000				
PROPUESTO					\$ 75.000.000				

Determinación del valor de terreno:

Para la adopción del valor de terreno se debe tener en cuenta que esta zona corresponde a un área en suelo de protección por ronda y a pesar que el aprovechamiento para la explotación económica en campo son los mismos que

para el resto del predio, es decir, para actividades agropecuarias. Sin embargo, normativamente presenta usos más restrictivos destinados a la protección y conservación de los recursos hídricos. Por tal razón para esta área en ronda se asigna el valor rural agropecuario más bajo del sector. De acuerdo a lo anterior se deben considerar los siguientes datos:

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

17. CÁLCULOS VALOR DE ANEXOS

17.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 197 de fecha diciembre 2020 - febrero 2021.

17.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 51.444,71	\$14.368	\$37.077,18	\$ 37.000
Ce2: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 11.444,71	\$3.196	\$8.248,42	\$ 8.000
Po: Portada	7	50	14,00%	2,5	15,42%	\$ 5.141.000,00	\$792.835	\$4.348.165,26	\$ 4.348.000
Zd: Relleno	6	25	24,00%	3,5	43,12%	\$ 27.000,00	\$11.642	\$15.358,09	\$ 15.500

18. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

VARIEDAD	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR
Nauno	un	8	\$ 181.000
Guarataro	un	2	\$ 79.000
Aceite	un	1	\$ 111.000
Acacio	un	1	\$ 111.000
Guasimo	un	3	\$ 79.000
Cedro espino	un	1	\$ 181.000
Mango	un	1	\$ 140.000
Ceibo	un	2	\$ 79.000
Cara caro	un	2	\$ 79.000
Cítrico	un	1	\$ 140.000
Quincedías	un	8	\$ 79.000
Tuno	un	1	\$ 79.000
Charo	un	2	\$ 79.000
Manchador	un	3	\$ 79.000
Bototo	un	1	\$ 79.000
Chirimoyo	un	2	\$ 79.000
Plátano	un	7	\$ 18.000
Florblanco	un	2	\$ 79.000
Guadua	un	2	\$ 21.000
Torcido	un	1	\$ 79.000
Jobo	un	2	\$ 111.000

18.1. 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

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

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

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

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

Agropunto Asociados, Alexis Mora Barney Tel: 3103434167

Cercagro del Llano SAS, Tel: 6688998 - 3123711406

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

19. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que, por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios.
- Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.
- Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
- El presente avalúo comercial fue realizado con base en la información contenida en los insumos prediales aportados por PROYECTO DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE SAS - PROINVORIENTE S.A.S. al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.

- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- El daño emergente relacionado por notariado y registro será asumido por el Concesionario, siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria.
- Los gastos de desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario serán asumidos por el Concesionario siempre y cuando el proceso de adquisición predial se realice mediante enajenación voluntaria y se encuentren a paz y salvo.

20. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	168.57	\$ 530,000	\$ 89,342,100
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	m2	2352.29	\$ 18,500	\$ 43,517,365
UNIDAD FISIOGRAFICA 3	m2	542.29	\$ 7,500	\$ 4,067,175
TOTAL TERRENO				\$ 136,926,640
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Ce: Cerca	M	144.50	\$ 37,000	\$ 5,346,500
Ce2: Cerca	M	72.63	\$ 8,000	\$ 581,040
Po: Portada	UN	1	\$ 4,348,000	\$ 4,348,000
Zd: Relleno	M2	3746.16	\$ 15,500	\$ 58,065,480
TOTAL ESPECIES				\$ 68,341,020
CULTIVOS Y ESPECIES				
Nauno	un	8	\$ 181,000	\$ 1,448,000
Guarataro	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Aceite	un	1	\$ 111,000	\$ 111,000
Acacio	un	1	\$ 111,000	\$ 111,000
Guasimo	un	3	\$ 79,000	\$ 237,000
Cedro espino	un	1	\$ 181,000	\$ 181,000
Mango	un	1	\$ 140,000	\$ 140,000
Ceibo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Cara caro	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Cítrico	un	1	\$ 140,000	\$ 140,000
Quincedías	un	8	\$ 79,000	\$ 632,000
Tuno	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Charo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Manchador	un	3	\$ 79,000	\$ 237,000
Bototo	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Chirimoyo	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Plátano	un	7	\$ 18,000	\$ 126,000
Florblanco	un	2	\$ 79,000	\$ 158,000
Guadua	un	2	\$ 21,000	\$ 42,000
Torcido	un	1	\$ 79,000	\$ 79,000
Jobo	un	2	\$ 111,000	\$ 222,000
TOTAL ESPECIES				\$ 4,812,000
TOTAL AVALUO				\$ 210,079,660

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS DIEZ MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 210.079.660).

Bogotá, D.C., 23 de septiembre de 2022.
Cordialmente,



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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Julio Cesar Díaz".

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marco Polo Sánchez Bustos".

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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. CVY-07-440.

Hoy, 23 de septiembre 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, MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS, El Director ejecutivo del Proyecto por parte de LONPRAVIAL, JULIO CESAR DÍAZ y El Representante Legal de LONPRAVIAL SUPLENTE, HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ.

2. Se verificó que la información contenida en el avalúo comercial coincide con la consignada en la Ficha predial CVY-07-440 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-07-440. 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.

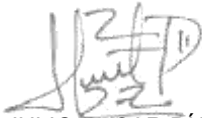
Descritos los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	D 9 5 OESTE 42 VDA UPAMENA
----------------------	----------------------------

CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 210.079.660

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS DIEZ MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS
MONEDA CORRIENTE.



JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79698504



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 79710046



HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ
Representante Legal (S)

21. REGISTRO FOTOGRÁFICO
22. ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-440


Vista parcial vía hacia Aguazul



Vista parcial vía hacia Yopal



Vista parcial fachada



Vista parcial fachada



Ce- Cerca



Ce2- Cerca

ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-440


Po - Portada



Zd - Relleno



Especies



Especies



Especies



Especies

ANEXO FOTOGRAFICO CVY-07-440


Especies



Especies



Especies



Especies



Especies



Especies

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

ESTUDIO DE MERCADO UNIDAD FISIOGRAFICA 1

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	ANEXOS - MEJORAS - CULTIVOS				
1	CASA LOTE URBANO	CL 10 21 - 93 COMUNA I EL CENTRO	\$ 360.000.000	7%	\$ 335.000.000	334,00	\$ 958.083,83	100,0	\$ 150.000		\$ 15.000.000	Terreno localizado sobre vía principal en el centro de la ciudad de Yopal. Cuenta con una vivienda construida y frente comercial.	Colliers International Colombia	3175331858
2	LOTE URBANO	C 25 24 71 L O 4 BARRIO EL SALITRE	\$ 150.000.000	7%	\$ 140.000.000	136,00	\$ 1.029.411,76	0,0	\$ 0		\$ 0	Lote para proyecto urbanístico en Yopal medidas: 8,75 mts * 15,55 uso de suelos: vivienda o comercial beneficios de la zona: crecimiento económico, cerca a centros comerciales, buenas vías, central, cerca al terminal. en la misma cuadra se esta construyendo conjunto residenciales, oportunidad de aprovechamiento para invertir en bienes raíces, y hacer un edificio residencial en la zona.	Focus Inmobiliaria. Elizabeth Alape	Teléfono contacto 1: 0386321276 - 3102061203 Teléfono contacto 2: 3124493644 3209505542 6321276
3	LOTE URBANO	K 20 36 52 BARRIO AEROCIVIL	\$ 480.000.000	6%	\$ 450.000.000	500,00	\$ 900.000,00	0,0	\$ 0		\$ 0	LOTE USO: Comercial o Residencial AREA : 500MT2. Esquinero, papeles al día, Instalación Eléctrica: Monofásica.	Focus Inmobiliaria. Daniel Vilamil	Teléfono contacto 1: 0386321276 - 3102061203 Teléfono contacto 2: 3124493644 3209505542 6321276
4	CASA URBANO	K 7 40 79 BARRIO EL LAGUITO	\$ 820.000.000	3%	\$ 795.000.000	420,00	\$ 897.619,05	440,0	\$ 950.000		\$ 418.000.000	Vivienda multifamiliar, buena iluminación y condiciones de ventilación adecuadas. Tanque subterráneo y tanques elevados de abastecimiento de agua en buenas condiciones.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-casalote-yopal-el-laguito/KC-7770626	3163030013
5	CASA URBANO	CL 11 26 38 BARRIO EL LIBERTADOR	\$ 780.000.000	6%	\$ 730.000.000	444,00	\$ 1.093.693,69	376,0	\$ 650.000		\$ 244.400.000	Lote sobre la calle 11 con carrera 26 vías totalmente pavimentadas, su ubicación le permite tener una valorización por m2 en un futuro. Se encuentra a unas cuadras del centro comercial "Unicentro y el Hobo". Cerca al hotel "Holiday Inn Express", "Clínica Casanare" y conjuntos residenciales exclusivos.	Home Inmobiliaria Colombia	3104202020
6	LOTE URBANO	KR 22 16 44 BARRIO EL GAVAN	\$ 350.000.000	6%	\$ 330.000.000	370,00	\$ 891.891,89	0,0	\$ 0		\$ 0	Lote ubicado en zona céntrica de la ciudad de Yopal cerca a zonas educativas parques zonas comerciales. Ubicado en vía principal.	Anco Inmobiliaria	3145824304 3308806
7	CASA URBANO	CL 7 23 77 BARRIO SAN MARTÍN	\$ 466.900.000	8%	\$ 430.000.000	280,00	\$ 1.065.714,29	188,0	\$ 700.000		\$ 131.600.000	Bodega industrial ubicada en el Barrio San Martín en la ciudad de Yopal. Doble altura, cuenta con baño, espacios abiertos, pisos en concreto y cerámica.	Colombia S.A.S - DC Inmobiliarias SAS	3203509888
8	LOTE URBANO	CL 23 10 47 BARRIO LA CAMPÑA	\$ 187.500.000	7%	\$ 175.000.000	180,00	\$ 972.222,22	0,0	\$ 0		\$ 0	Lote cercano de un centro hospitalario, universidad uniremington y al colegio de la campiña. En el sector la mayoría de terrenos están construidos. Cuenta con una construcción desmantelada habitación, lavadero y cocina. Este lote no cuenta con cable de energía eléctrica, las vías están pavimentadas y el sector cuenta con infraestructura urbanística.	Colombia S.A.S - DC Inmobiliarias SAS	3203509888
9	CASA COMERCIAL URBANO	CL 35 7 03 BARRIO CASIMENA	\$ 130.000.000	8%	\$ 120.000.000	90,00	\$ 1.002.777,78	85,0	\$ 350.000		\$ 29.750.000	Casa esquinera comercial con 3 locales comerciales, lugar concurrido, por una tierra plana cerca a yopal, o finquita. o por 130 mls., de 15mts por la doble vía y 6m por lado normal, Excelente para cualquier negocio, lugar concurrido queda frente a un autoservicio y un chance supergiros, ubicada sobre la transversal 7ma entre calles 34 y 35.	Fernado Sagenta	3503464199
10	CASA COMERCIAL URBANO	K 23 11 10 BARRIO BELLO HORIZONTE	\$ 270.000.000	7%	\$ 250.000.000	150,00	\$ 1.080.000,00	160,0	\$ 550.000		\$ 88.000.000	Casa esquinera comercial con 3 locales comerciales, lugar concurrido, por una tierra plana cerca a yopal, o finquita. o por 130 mls., de 15mts por la doble vía y 6m por lado normal, Excelente para cualquier negocio, lugar concurrido queda frente a un autoservicio y un chance supergiros, ubicada sobre la transversal 7ma entre calles 34 y 35.	Código FincaRaiz.com.co: 5785854	3163701383 3114814621
11	CASA COMERCIAL URBANO	K 29 34 46 BARRIO VILLA NATALIA	\$ 340.000.000	7%	\$ 315.000.000	90,00	\$ 1.000.000,00	180,0	\$ 1.250.000		\$ 225.000.000	Casa comercial con local. 4 habitaciones. 4 baños. Ubicada sobre una de las principales vías de la ciudad y en una zona comercial. Ideal para ser usada como vivienda o para tu empresa. Consta Primer piso: de local con baño y ducha, lavadero tanque y conexiones para cocina, tanque subterráneo apto para negocio o también como garaje para 4 carros. Segundo y Tercer piso, habitación principal con jacuzzi balcón, terraza grande para los asados, o gimnasio, bronceo etc.	Hergof Inmobiliaria	3212165831 86329433
PROMEDIO OFERTAS						\$ 990.129								
DESVIACION						73.482								
COEFICIENTE DE VARIACION						0,074								
LIMITE INFERIOR						\$ 916.647								
LIMITE SUPERIOR						\$ 1.063.610								
LIMITE SUPERIOR AJUSTADO						\$ 1.064.000								
PROPUESTO						\$ 1.060.000								

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

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO

ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2018	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	12,20%		\$ 17.011	x	\$ 17.011
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2,08%		\$ 2.908	x	\$ 2.908
	ALCANTARILLADO	8,59%		\$ 11.979	x	\$ 11.979
	PLUVIAL	3,32%		\$ 4.634	x	\$ 4.634
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	36,60%		\$ 51.054	x	\$ 51.054
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	9,53%		\$ 13.290	x	\$ 13.290
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,71%		\$ 903	x	\$ 903
VI			VIAS			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	5,96%		\$ 8.313	x	\$ 8.313
	VIA V3 a V4 en Asfalto	11,39%		\$ 15.887	x	\$ 15.887
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,92%		\$ 9.646	x	\$ 9.646
	ANDENES	1,94%		\$ 2.705	x	\$ 2.705
	SADINELES	0,76%		\$ 1.063	x	\$ 1.063
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 139.483	\$ 139.483		\$ 139.483
					ADOPTADO	\$ 139.000

EJERCICIO PARA LOTEO

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

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

ESTUDIO DE MERCADO UNIDAD FISIOGRAFICA 2

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M2	V/M2				
1	FINCA	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 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	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	FINCA CON 50M DE FRENTE SOBRE LA VIA A YOPAL, SERVICIO DE GAS NATURAL Y PROXIMAMENTE AGUA	MILCIADES CAMACHO	3208400384

AREAS SUPERIORES A 3 HASIN 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

ESTUDIO DE MERCADO UNIDAD FISIOGRAFICA 3

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	VINAJE	ÁREA EN M2	VIM2	AREAS - MEJORAS - CULTIVOS				
1	FINCA	YOPAL VEREDA GARZÓN	\$800.000.000	6%	\$750.000.000	6,2000	\$ 68.387.096,77	450,0	\$ 480.000	\$ 110.000.000	\$ 326.000.000	Finca turística y productiva a 15 km de Yopal (pavimento 90 por ciento), aceptamos el 50 por ciento en permuta. caño veranero apoyado en enero por el canal la milagrosa, pozo profundo de 80 mts, piscina, canchas de fútbol, boleyplaya y baloncesto, 2 has en espejo de agua para piscicultura (4 pozos en tierra), marraneras en concreto (5 cerdas de cría), 2 has en potreros con cerca eléctrica (5 divisiones), 100 cítricos, mangostinos, dos áreas para hamacas, caño protegido por palmas.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-ventalyopavereda_garzon-del-4825491.aspx	3125627048
2	FINCA	YOPAL VEREDA SANTA FE DE MORICHAL	\$350.000.000	4%	\$335.000.000	4,0100	\$ 72.892.768,08	70,0	\$ 450.000	\$ 11.200.000	\$ 42.700.000	Finca a 5 minutos del centro poblado de morichal. Cuenta con pozo profundo propio, kiosko que cuenta con habitación amplia con baño privado cocina galpón sitio adecuado para gallinas ponedoras árboles frutales aguacates quarebanos.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-ventalyopalsanta_morichal-del-5278554.aspx	3102340480
3	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$200.000.000	5%	\$190.000.000	1,5000	\$ 78.066.666,67	130,0	\$ 350.000	\$ 27.400.000	\$ 72.900.000	Finca de hectárea y media con agua permanente por el lindero pasa un caño frutales huertas pastos cerca viva vía pavimentada.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-ventalyopavereda_union-del-5418486.aspx	3229129625
4	FINCA	YOPAL VEREDA MORICHAL	\$295.000.000	5%	\$280.000.000	3,0000	\$ 70.500.000,00	60,0	\$ 300.000	\$ 50.500.000	\$ 68.500.000	Finca con buena ubicación a 10 minutos de morichal, totalmente con cerca eléctrica, tiene casa para el cuidador, tiene galpon, árboles frutales, con servicios públicos, un BBQ.	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-48299809-se-vende-finca-de-3-hectareas-morichal-JM#position=4&type=item&trading_id=6720c683-7b14-4314-b169-24b29d000134	Company sas inmobiliaria royals 3123344390
5	FINCA	YOPAL VEREDA LA UNIÓN	\$564.500.000	3%	\$550.000.000	8,5500	\$ 64.327.485,38	0,0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Lote en sector sub urbano, vía a la vereda la unión, el acceso al lugar se encuentran en perfecto estado y pavimentadas, en el recorrido al lugar podrá encontrar empresas como Petroland y el acceso al parque industrial alcaraván para ingresar al lote se debe realizar por servidumbre de paso y el terreno es bajo.	DC INMOBILIARIAS SAS	(8)7438880 3138645300 3203509888

PROMEDIO	\$ 70.834.803
DESVIACION	5.123.078
COEFICIENTE DE VARIACION	0,072
LÍMITE INFERIOR	\$ 65.711.729
LÍMITE SUPERIOR	\$ 75.957.879
LÍMITE SUPERIOR AJUSTADO	\$ 75.958.000
PROPUESTO	\$ 75.000.000

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	15	20,00%	3	27,93%	\$ 51.444,71	\$14.368	\$37.077,18	\$ 37.000
Ce2: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 11.444,71	\$3.196	\$8.248,42	\$ 8.000
Po: Portada	7	50	14,00%	2,5	15,42%	\$ 5.141.000,00	\$792.835	\$4.348.165,26	\$ 4.348.000
Zd: Relleno	6	25	24,00%	3,5	43,12%	\$ 27.000,00	\$11.642	\$15.358,09	\$ 15.500

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

CE – CERCA

CERCA - 4 hilos de Alambre de Púas, Postes de madera - Dist 3 m entre postes.								
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	No HILOS	POSTES/ML	GRAPAS	VALOR SIWGLEA POR M	distancia casco urbano (Km)
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas) - Dist 3 m entre postes.	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	3,0	4	0,33	grapas para cerca 1 pulgada		2,5
	Alambre \$ /m	\$ / Postes	Grapas \$ /ml	Jornales \$ /ml	Transporte \$ /ml	# poste ml	\$ poste/ml	Valor Por metro lineal (\$ /m)
	\$ 1.889,14	\$ 10.810,00	\$ 21,67	\$ 4.525,00	\$ 1.405,56	0,33	\$ 3.603,33	\$ 40.000,00
TOTAL							\$ 51.444,71	

POSTES EN MADERA

El valor del alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$ 162.950 (calibre 14 por 350m), lo que equivale a \$ 465.57 por m. Se toma de la revista Construdata N° 197 secciones de insumos, Concertinas y alambre de púas Pag 65

El valor de la madera se toma de la revista Construdata # 197, sección insumos de -maderas rollizas, limatón (4.00 m) \$ 21.429 pág. 91. Para efectos del presupuesto el valor unitario se divide en 2 para obtener el valor unitario de un poste de 2.0m de altura.

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

El valor de los jornales es tomado de la revista Construdata 197 pág. 31, salarios por hora \$8.538 de 2 ayudantes de albañilería con prestaciones. El rendimiento se toma de cerca alambre de púas de la actividad de preliminares (pág. 128).

El valor del transporte se toma de APUS INVIA, segundo semestre de 2020, transporte para postes \$ 1.118 m3/k, teniendo en cuenta que a camión de 1 a 3 toneladas tiene una capacidad máxima de transportar 44 postes de concreto (pag 100) (11x11x2.30m-68 kg) y el volumen de estos postes corresponde a 1.22 m3, su costo sería de \$ 1.364 por kilómetro. Costo por unidad de poste (\$1.364/44un=\$ 31.00 por km)

Adicionalmente al costo del recorrido se toma los rendimientos por m3 de las horas de la cuadrilla para el cargue y descargue y el alquiler del vehículo. Construdata 197 pag 128 Cargue y retiro de material. Costo por poste (para 1 m3 son 36 postes) de (\$49.679/36 postes=\$ 1.379)

CE2 – CERCA

CERCA - 4 hilos de Alambre de Púas, 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 púas) - Dist 3 m entre postes.	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	3,0	4	0,33	grapas para cerca 1 pulgada			2,5
	Alambre \$ /m	\$ / Postes	Grapas \$ /ml	Jornales \$ /ml	Transporte \$ /ml	# poste ml	\$ poste/ml	Valor Por metro lineal (\$ /m)	
	\$ 1.889,14	\$ 10.810,00	\$ 21,67	\$ 4.525,00	\$ 1.405,56	0,33	\$ 3.603,33	\$ 11.444,71	
TOTAL								\$ 11.444,71	

El valor del alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas \$ 165.300 (calibre 14 por 350m), lo que equivale a \$ 472.28 por m. Se toma de la revista Construdata N° 202 secciones de insumos, Concertinas y alambre de púas Pag 67

El valor de la madera se toma de la revista Construdata # 202, sección insumos de -maderas rollizas, limatón (4.00 m) (\$21.620) pág. 91. Para efectos del presupuesto el valor unitario se divide en 2 para obtener el valor unitario de un poste de 2.0m de altura.

El valor de la grapa por unidad, parte del valor actual de la bolsa de grapas para cerca de 1 pulg (2.54 cm de largo, calibre 9, 1000 gramos contenido 400 grapas por un valor de \$ 7.990 pesos. Tomado de la página principal de Easy.

El valor de los jornales es tomado de la revista Construdata 201 pág. 61, salarios (\$ 8.623 C/U) por hora de 2 ayudantes de albañilería con prestaciones. El rendimiento se toma de cerca alambre púas de la actividad de preliminares generales (pág. 122 Construdata 202).

El valor del transporte de toma de APUS INVIAS, 1° semestre de 2021, transporte para postes \$ 1.130 m3/k, teniendo en cuenta que a camión de 1 a 3 toneladas tiene una capacidad máxima de transportar 44 postes de concreto (pag 118) (11x11x2.30m-68 kg) y el volumen de estos postes corresponde a 1.22 m3, su costo sería de \$ 1.378.60 por kilómetro. Costo por unidad de poste (\$1.378.60/44un=\$ 31.33 por km)

Adicionalmente al costo del recorrido se toma los rendimientos por m3 de las horas de la cuadrilla para el cargue y descargue y el alquiler del vehículo. Construdata 202 pag 122 Cargue y descargue de material. Costo por poste (para 1 m3 son 36 postes) de (\$50645/36 postes=\$ 1.406)

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

APU UNITARIO PORTADA

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL
Po: PORTADA		M2	15,42		\$ 183.036
	ANCHO	M	8,20		
	ALTO	M	1,88		
Portada a doble hoja en malla eslabonada sobre estructura tubular con columnas en concreto de 8,20 m de ancho, h= 2,50m.	HORA CUADRILLA HH METALICAS CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 135)	HC	15	\$ 41.908,00	\$ 646.053,73
	SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68 BARRAS	KG	9,25	\$ 51.151,00	\$ 473.126,29
	ANTICORROSIVO	GL	3,08	\$ 45.678,00	\$ 140.834,41
	TUBO CERRAMIENTO NEGRO 2" (6M)	M	35,88	\$ 19.339,00	\$ 693.883,32
	MALLA ESLABONADA	M2	15,42	\$ 20.282,00	\$ 312.667,31
	ANGULO 1"x1/8" 6M A36	UN	5,98	\$ 45.350,00	\$ 271.193,00
	BISAGRA PISTON 1/2" X 2 UN	PAR	2,00	\$ 10.900,00	\$ 21.800,00
	HERRAMIENTA MENOR	%	10,00	\$ 189.258,00	\$ 18.925,80
	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	M	35,88	\$ 6.778,00	\$ 243.194,64
Revista Construdata 202				TOTAL	\$ 2.821.678

PO – PORTADA

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 49.593,60	0,96%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 422.199,17	8,21%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.138.665,60	22,15%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.821.678,50	54,88%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 4.432.136,87	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 709.141,90	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 5.141.278,77	100%

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 49.593,60
1,04	Localización, trazado y replanteo	8,20	m ²	\$ 6.048,00	\$ 49.593,60	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 422.199,17
2,01	Excavación a mano de zanjas	1,62	m3	\$ 31.164,00	\$ 50.485,68	
2,03	Zapatas concreto comun 3000psi	0,49	m3	\$ 669.521,00	\$ 325.387,21	
2,06	Relleno con material crudo de rio sin seleccionar	0,30	m3	\$ 48.622,00	\$ 14.586,60	
2,13	Concreto corriente grava comun 2000psi	0,08	m3	\$ 391.848,00	\$ 31.739,69	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 1.138.665,60
4,05	Columna 0,40x0,30 (Se calculan 0,30*0,30m)	6,40	m	\$ 177.916,50	\$ 1.138.665,60	
13	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 2.821.678,50
13,05	Puerta doble hoja en malla eslabonada (8,2x1,88m)	1,00	un	\$ 2.821.678,50	\$ 2.821.678,50	
TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 4.432.136,87	
TOTAL COSTO INDIRECTO					\$ 709.141,90	16%
TOTAL COSTOS					\$ 5.141.278,77	
VALOR	un	COSTO DIRECTO			\$ 4.432.136,87	
VALOR	un	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 5.141.278,77	
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 5.141.000,00	

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

ZD – RELLENO

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 87.665.388,62	86,21%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 87.665.388,62	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 14.026.462,18	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 101.691.850,80	100%

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
2	EXCAVACION Y CIMIENTACION					\$ 87.665.388,62
2,05	Relleno con material sub base triturado tamaño max 2"	749,23	m3	\$ 73.819,00	\$ 55.307.557,01	
2,07	Relleno material en sitio	1123,85	m3	\$ 28.792,00	\$ 32.357.831,62	
TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 87.665.388,62	
TOTAL COSTO INDIRECTO					\$ 14.026.462,18	
					16%	
TOTAL COSTOS					\$ 101.691.850,80	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO			\$ 23.401,40	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 27.145,62	
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 27.000,00	

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

TABLA PARA LIQUIDACION ESPECIES AGUAZUL					
ESPECIE	ESTADO				
	PEQUEÑO		MEDIANO		
15 Dias	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Abejón	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Acasio	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Acelite	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Ajollo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Alcaparro	\$	26.500	\$	36.500	\$ 59.000
Alcornoque	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Algarrobo	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Algodón	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Almendo	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Araquaney	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Arebalo	\$	12.000	\$	25.500	\$ 42.000
Arayan	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Azafran	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Balao	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Bototo	\$	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
Caraña	\$	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
Ceiba	\$	74.000	\$	111.000	\$ 125.500
Cenizos	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chaparro	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chicharon	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chirimollo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chizo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Chulo	\$	12.000	\$	25.500	\$ 42.000
Cilantrón	\$	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
Fior Amarillo	\$	39.000	\$	79.000	\$ 88.500
Fior 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
Guaratiro	\$	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
Guayacan	\$	121.500	\$	181.000	\$ 237.500
Higuieron	\$	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
Limonaria	\$	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
Marañon	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Matapalo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Matarraton	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Melina	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Mototo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Nauno	\$	121.500	\$	181.000	\$	237.500
Oiti	\$	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
Piñon	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Planta de jardín	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Pomarroso	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Quita sol	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Resbala mono	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
Sahaman	\$	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 toro	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangregado	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Sangro	\$	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
Tulipan	\$	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
Yops	\$	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
Loce	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Anime	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Tucuragua	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Maiz Tostado	\$	74.000	\$	111.000	\$	125.500
Lancillo	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Cuchara	\$	39.000	\$	79.000	\$	88.500
Cactus	\$	26.500	\$	36.500	\$	59.000
CULTIVOS PERMANENTES						
ESTADO						
ESPECIE		PEQUEÑO		MEDIANO		GRANDE
Aguscate común	\$	205.882	\$	240.000	\$	288.235
Banano asociados	\$	18.909	\$	20.000	\$	25.152
Cacao	\$	21.000	\$	26.000	\$	32.455
Café	\$	3.128	\$	3.000	\$	4.640
Citricos común	\$	95.387	\$	140.000	\$	187.734
Frutales	\$	125.000	\$	140.000	\$	177.941
Guanabana común	\$	141.667	\$	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
CULTIVOS TRANSITORIOS						
ESTADO						
ESPECIE		M2		POR PLANTA		
Ahuyama	\$	1.280	\$	38.000		
Calabaza	\$	13.600	\$	30.000		
Maiz tradicional	\$	365	\$	100		
Tuberculos	\$	2.030	\$	2.000		
Yuca (4 meses)	\$	1.820	\$	1.820		

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



PIN de Validación: b81a0b1d



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:

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
08 Sep 2017

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
08 Sep 2017

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
08 Sep 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

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



PIN de Validación: b81a0b1d



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: b81a0b1d

**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: b81a0b1d



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

b81a0b1d

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 Septiembre 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: a9610a1c



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	Regimen
09 Ene 2018	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	Regimen
09 Ene 2018	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	Regimen
09 Ene 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: a9610a1c

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

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ene 2018Regimen
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 2018Regimen
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 2018Regimen
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 2018Regimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: a9610a1c



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: a9610a1c



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



PIN DE VALIDACIÓN

a9610a1c

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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal