

	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>  <b>CVY-02-084</b>	<b>CVO-RE-PRE-021</b>
		Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

**CVOE-02-20191018006373**

Señora:  
**MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO**  
 Predio: La Esperanza ✓  
 Vereda: Santa Cecilia ✓  
 Medina (Según FMI) Paratebueno (Según Uso del Suelo) – Cundinamarca

Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra CVOE-02-20190829005090, del predio identificado con folio de matrícula N° 160-3598.

La **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S**, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI –**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por virtud del Contrato de Concesión APP No. 010 de 23 de julio de 2015, cuyo objeto es desarrollar y potenciar un eje viario que conecte la capital del Departamento del Meta - Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare - Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial Villavicencio – Yopal.

### HACE SABER

Que el día 03 de septiembre de 2019, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S** libró el oficio de oferta formal de compra No. CVOE-02-20190829005090 para la adquisición de una zona de terreno requerida para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional 02, cuyo contenido se adjunta a continuación:



	<b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b>	<b>CVO-RE-PRE-021</b>
	<b>CVY-02-084</b>	Versión: 2
		Fecha: 24-01-19

**CVOE-02-20191018006373**



**En Villavicencio**

**OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084**

**CVOE-02-20190829005090**

Señora:  
**MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO**  
Predio: La Esperanza  
Vereda: Santa Cecilia  
Medina (Cerro Negro), Paratebuena (Reserva Certificado Geológico y Uso del Suelo) – Cundinamarca

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

Asunto: **Oferta por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado La Esperanza, ubicado en la Vereda Santa Cecilia del Municipio de Medina (Cerro Negro), Paratebuena (Reserva Certificado Geológico y Uso del Suelo) Departamento de Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria número 160-3598 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guacheta (Cundinamarca), CVY-02-084.**

Cardinal Salud.

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** suscrito con la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVORIENTE SAS**, el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 010 de 23 de julio de 2015, cuyo objeto es desarrollar y potenciar un eje viario que conecta la capital del Departamento del Meta - Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare - Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, preclal 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 1457 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" dando 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 vales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 575 DEL 24 DE MARZO DE 2015, por lo cual, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, a través de LA **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVORIENTE S.A.S.**, requiere realizar la adquisición preclal de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio – Yopal.

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

CVO-RE-PRE-021  
V.5  
2-04-19



VIGILADO  
Super Transporte



## NOTIFICACIÓN POR AVISO

CVY-02-084

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 24-01-19

CVOE-02-20191018006373



### OFERTA DE COMPRA CVY-02-084

CVOE-02-20190829005090

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS (272,21 M<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alineado entre la abscisa inicial Km 48+882,97 (D) y la abscisa final Km 49+011,57 (D) del mencionado proyecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-02-084 de fecha 27 de noviembre de 2017, elaborada por el área técnica del consorcio 4G LLANOS, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado La Esperanza, Municipio Medina (Sección Páez), Paraguaná (Sección Territorio Cultural y Llanos del Sur), Departamento de Cundinamarca, se dirige a **MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO**, identificada con la C.C. No. 39 785.631, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 100-3596, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **CINCO MILLONES SESENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$5.062.154,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-02-084 de fecha 30 de mayo de 2019, elaborado por la Corporación Registró de Avalúadores y Lanza Colombiana de la Propiedad Real, aprobado por el Consorcio Interventoras 4G-2, mediante oficio 4G2IVY0215-3851-19 de fecha 02 de agosto de 2019, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO – Área Requerida</b>					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	272,21	\$ 3.054,00	\$ 834.051,44
<b>Total Terreno:</b>					<b>\$ 834.051,44</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ 0,00
<b>Total Construcciones:</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
1	Cerca eléctrica (Ce1)	ML	140,22	\$ 24.000,00	\$ 3.365.280,00
<b>Total Anexos:</b>					<b>\$ 3.365.280,00</b>
<b>OLIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos Permanentes		Elementos permanentes			\$ 862.822,16
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes:</b>					<b>\$ 862.822,16</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA:</b>					<b>\$ 5.062.153,60</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO):</b>					<b>\$ 5.062.154,00</b>

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

CVO-RE-PRE-021  
V.5  
1-19-19



**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

**CVY-02-084**

**CVO-RE-PRE-021**

Versión: 2

Fecha: 24-01-19

**CVOE-02-20191018006373**

**OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084**

**CVOE-02-20190829005090**

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

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 5ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 358 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-02-084 de fecha 30 de mayo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avalúadores y Lanza Colombiana de la Propiedad Raíz, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2M/YO215-3E51-19 de fecha 02 de agosto de 2019, conforme a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1002 de 2016.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 896, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, establecido en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 896 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución N° 896 y No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionada, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

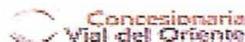
Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondada por Covioiente S.A.S, identificado con el NIT. 900.862.215-1, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión N° 710 de fecha 23 de julio de 2015.

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

CVOE-02-2019-0219  
v.2  
24-01-19



CVOE-02-20191018006373



OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084

CVDE-02-20190829005090

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 160-3582 del Circulo de Gacheta:

- \* Hipoteca abierta de cuenta indeterminada, anotación 13

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1882 de 2013, se da cuenta con un término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en una o varias cuotas, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA libre de todo gravamen.

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

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

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

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se

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

CVO-RE-PRE-015  
v.5  
2019





# NOTIFICACIÓN POR AVISO

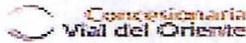
CVY-02-084

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 24-01-19

CVOE-02-20191018006373



## OFERTA DE COMPRA CVY-02-084

CVOE-02-20190825005090

enjuenres reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2014- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su solicitud a la Oficina de Gestión Predial del CONSORCIO 4G LLANOS quien es la delegada de COVORIENTE S.A.S para la gestión predial, ubicada en la Vereda Vanguardia sector la Resaca lote 3A de la Ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociopredial Enika Ruiz en el celular número 3167437817, o al correo electrónico [enika.ruiz@covoriente.co](mailto:enika.ruiz@covoriente.co).

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

Cordialmente,

Firmado por: LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE  
Representante Legal (S)  
Fecha: 2019-02-03 10:48:37

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Oficina: M.V.P.M. Logística, Premao  
Avenida MARR. Alejandro Guerrero  
Avenida 40 a 50000 Premao  
Calle No. MARR. Alejandra Buelvas Contreras CVY  
C.C. 400000

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](http://www.covoriente.com)

CVO-RE-PRE-021  
V.2  
2-04-19



VIGILADO  
Super Transporte



NOTIFICACIÓN POR AVISO

CVO-RE-PRE-021

CVY-02-084

Versión: 2

Fecha: 24-01-19

**CVOE-02-20191018006373**

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

Que mediante oficio CVOE-02-20190829005091 remitido por correo certificado INTER-RAPIDISIMO el día 4 de septiembre de 2019, Guías/facturas de venta N° 700028371546, se envió citación para notificación personal, indicándole las condiciones para realizar la notificación personal sin que hasta la fecha se haya hecho presente para la citada notificación. Que el 27 de septiembre de 2019 la empresa de mensajería certificó la entrega del envío el 26-09-2019, al señor LUIS ALEJANDRO MÁRQUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1065827110.

Que mediante oficio CVOE-02-20190930005878 remitido por correo certificado INTER-RAPIDISIMO el día 4 de octubre de 2019, Guías/facturas de venta N° 700029149426, se envió al predio notificación por aviso, con la que se anexaron copias del avalúo, oferta, norma de uso del suelo, ficha y plano predial. Que el 18 de octubre de 2019 la empresa de mensajería certificó la entrega del envío el 17-10-2019, al señor LUIS MÁRQUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1065827110.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la publicación de la notificación por aviso.

Considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinatario de la oferta y la dirección del predio, se enviará el presente aviso a dicha dirección, y en todo caso se publicará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial del CONSORCIO VIAL 4G LLANOS ubicada Vereda Vanguardia, Lote 3ª la Rosita y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.covioriente.com](http://www.covioriente.com).

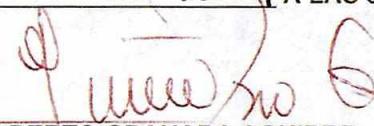
La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE**

**VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 22-10-2019 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 28-10-2019 A LAS 5.30 P.M.

  
**LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE**  
Representante Legal Suplente  
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró: M.S.R.M. Abogada Predial.  
Revisó: M.M.R. - Abogado Predial  
Aprobó: K.J.D - Directora Predial (E)  
Vo. Bo: M.A.C, Abogada Gestión Contractual CVO  
CC. Archivo

VCLADO  
SuperTransporte



En Villavicencio

OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084

03 SEP 2019

CVOE-02-20190829005090

Señora:

**MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO**

Predio: La Esperanza

Vereda: Santa Cecilia

Medina (Según FMI), Paratebueno (Según Certificado Catastral y Uso del Suelo) – Cundinamarca

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado La Esperanza, ubicado en la Vereda Santa Cecilia del Municipio de Medina (Según FMI), Paratebueno (Según Certificado Catastral y Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria número 160-3598 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta (Cundinamarca), **CVY-02-084**.

Cordial Saludo,

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

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



**OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084**
**CVOE-02-20190829005090**

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial un área de **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS (272,21 M<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **abscisa inicial Km 48+862,97 (D)** y la **abscisa final Km 49+011,57 (D)** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-02-084 de fecha 27 de noviembre de 2017, elaborada por el área técnica del consorcio 4G LLANOS, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado La Esperanza, Municipio Medina (Según FMI), Paratebueno (Según Certificado Catastral y Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, se dirige a MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO, identificada con la C.C. No. 39.785.631, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 160-3598, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **CINCO MILLONES SESENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$5.062.154,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-02-084 de fecha 30 de mayo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-3651-19 de fecha 02 de agosto de 2019, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO - Área Requerida</b>					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	272,21	\$ 3.064,00	\$ 834.051,44
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 834.051,44</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ 0,00
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
1	Cerca eléctrica (Ce1)	ML	140,22	\$ 24.000,00	\$ 3.365.280,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 3.365.280,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 862.822,16
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 862.822,16</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 5.062.153,60</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)</b>					<b>\$ 5.062.154,00</b>



**OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084****CVOE-02-20190829005090**

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

Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-02-084 de fecha 30 de mayo de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-3651-19 de fecha 02 de agosto de 2019, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

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

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



OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084

CVOE-02-20190829005090

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 160-3598 del Círculo de Gacheta:

- Hipoteca abierta de cuantía indeterminada, anotación 13

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 usted cuenta con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** libre de todo gravamen.

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

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

Así mismo, el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurrieren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se



**OFERTA DE COMPRA  
CVY-02-084**

**CVOE-02-20190829005090**

encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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

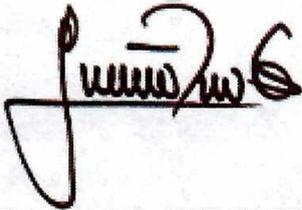
Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial del **CONSORCIO 4G LLANOS** quien es la delegada de **COVIORIENTE S.A.S** para la gestión predial, ubicada en la Vereda Vanguardia sector la Rosita lote 3A de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociopredial **Erika Ruiz** en el celular número 3167437517, o al correo electrónico erika.ruiz@covioriente.co.

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

Cordialmente,



Firmado por : **LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE**

Representante Legal (S)

Fecha : 2019-09-03 10:48:37

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

Elaboró: M.S.R.M. Abogada Predial.  
Revisó: M.M.R. Abogado Supervisor  
Aprobó: K.J.D Director Predial  
Vo. Bo: M.A.C, Abogada Gestión Contractual CVO

C.C. Archivo





**Avalúo Comercial Corporativo  
Rural.**

**Lote.**

**Ficha Predial CVY-02-084**

**Mayo de  
2019**

**Corredor Vial Villavicencio - Yopal**

**Predio: La Esperanza**

**Vereda: Santa Cecilia.**

**Municipio: Paratebueno.**

**Departamento: Cundinamarca.**



PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35  
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
NIT. 900.026.367-5

**CAPÍTULOS**

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



FBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35  
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
NIT: 909 026 367-5

**CONTENIDO POR CAPÍTULOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL
  - 1.1. Solicitante.
  - 1.2. Tipo de inmueble.
  - 1.3. Tipo de avalúo.
  - 1.4. Marco Normativo.
  - 1.5. Departamento.
  - 1.6. Municipio.
  - 1.7. Vereda o Corregimiento.
  - 1.8. Dirección del inmueble.
  - 1.9. Abscisado de área Requerida.
  - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.11. Uso Por Norma.
  - 1.12. Información Catastral.
  - 1.13. Fecha visita al predio.
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
  - 3.1. Propietario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Folio de Matricula
  - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de Acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades Fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8 Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies
  
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2 Depuración del mercado
  
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
  - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
  
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Ejercicios residuales.
  - 10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones
  
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
  - 11.1. Costos de reposición.
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
  
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
  - 12.2 Valores de cultivos y/o especies
  
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
  
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
  
- 15. FOTOGRAFÍAS.
  
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



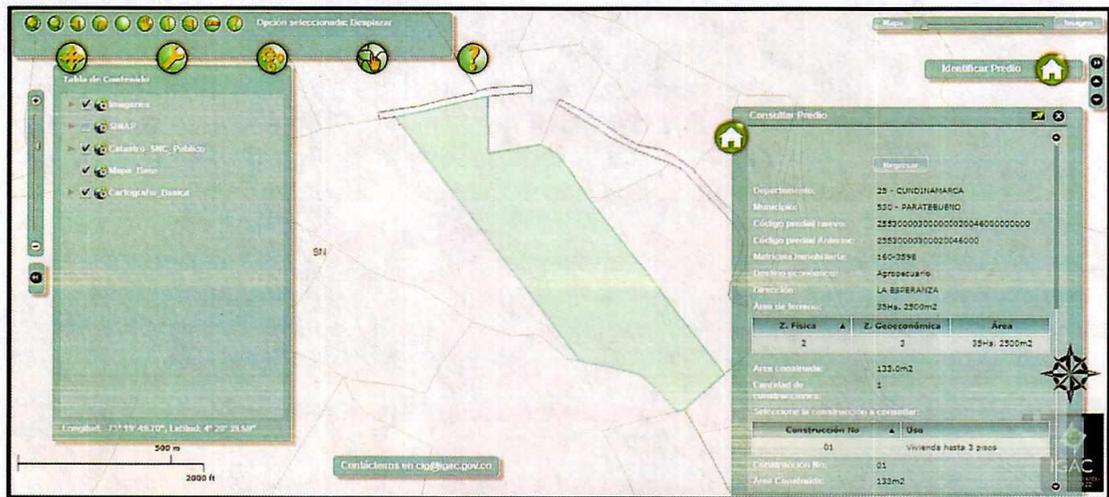
## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Concesionaria Vial del Oriente y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Rural Corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico:** Los avalúos comerciales se realizan en el marco de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 del 2.013, Ley 1742 del 2.014, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 del 2.014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 1044 del 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 316 de 2.015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5. Departamento:** Cundinamarca.
- 1.6. Municipio:** Paratebuena.
- 1.7. Vereda o Corregimiento:** Santa Cecilia.
- 1.8. Dirección del predio:** La Esperanza.
- 1.9. Abscisado de área requerida:**
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | 48+862,97 Km |
| Abscisa Final:   | 49+011,57 Km |
| Margen:          | Derecha.     |
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Agropecuario.
- 1.11. Uso por norma:** Desarrollo Agropecuario-Ecosistemas Estratégicos (Rondas de las Fuentes Hídricas Del Municipio y Áreas de Especial Interés Ambiental).



**1.12. Información Catastral:**

**Departamento:** 25 - CUNDINAMARCA  
**Municipio:** 530 - PARATEBUENO  
**Numero Predial:** 255300003000000020046000000000  
**Numero Predial Anterior:** 25530000300020046000  
**Matrícula:** 160-3598  
**Área de Terreno:** 35 Has 2.500 m<sup>2</sup>  
**Área Construida:** 133,00 m<sup>2</sup>  
**Avalúo Catastral:** \$ 65.415.000



**Fuente:** Geportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.018.

**1.13. Fecha de la visita al predio:** 30 de abril de 2019.

**1.14. Fecha del informe de avalúo:** 30 de mayo de 2019.



PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367-5

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

### A. Certificado catastral:

- Información Tomada de Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.018.
- Certificado Catastral Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi del 26 de octubre de 2016.

### B. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso del suelo de la Secretaria de Planeación del Municipio de Paratebueno, Cundinamarca con fecha 6 de diciembre de 2017.
- Tomado de acuerdo al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Paratebueno "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 005 del 16 de noviembre de 2.011.

### C. Ficha Predial:

- CVY-02-084

### D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica CVY-02-084

### E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-084 con fecha 14 de marzo de 2019 firmado por Oscar Javier Gutiérrez Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura.

### F. Escritura Pública:

- Escritura Pública No. 2652 del 30-03-2011 Notaria Treinta y Ocho de Bogotá.

### G. Certificado de Tradición y Libertad:

- 160-3598 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Gacheta impreso el 17 de septiembre de 2018.

### H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- Inventario CVY-02-084.

### I. Otros:

- Concepto técnico del predio CVY-02-084.



### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. Propietario:

- Margarita Rosa Socarras Baquero.

#### 3.2. Título de adquisición:

- Compraventa Escritura Pública No. 2652 del 30-03-2011 de la Notaria 38 de Bogotá.

#### 3.3. Matricula inmobiliaria:

- 160-3598 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Gacheta.

#### 3.4. Observaciones jurídicas:

ANOTACION	GRAVAMEN	DE	A
15 (FMI 160-2778)	RESOLUCION 0057 del 2017-10-02, ALCALDIA DE PARATEBUENO, EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA	MUNICIPIO DE PARATEBUENO	SOCARRAS BAQUERO MARGARITA ROSA

**Fuente:** Estudio de Títulos CVY-02-084 con fecha 14 de marzo de 2019 firmado por Oscar Javier Gutiérrez Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura.



#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

**Plano del Sector**  
Vereda Santa Cecilia  
Municipio Paratebueno  
Departamento Cundinamarca

**Leyenda**  
Casco Urbano Paratebueno  
CVY-02-084

<p><b>Nomenclatura del Predio</b> <b>La Esperanza</b></p>	<p><b>Nombre De Vereda</b> <b>Santa Cecilia</b></p>
<p><b>Municipio</b> <b>Paratebueno</b></p>	<p><b>Departamento</b> <b>Cundinamarca</b></p>

El municipio de Paratebueno limita por el: Norte los municipios de San Luis de Gaceno - Boyacá, Ubalá - Cundinamarca, Sabana Larga – Casanare. Al sur: con Cumaral - Meta. Al Oriente: Cabuyaro – Meta. Al Occidente: Medina – Cundinamarca y encierra. Este regado por los ríos Húmea, Guacavía y río Amarillo, los cuales son de mayor importancia para llevar a cabo cada una de las actividades propias de la producción agropecuaria y medio ambiental. También se cuenta con otras fuentes hídricas como el río Cabuyarito, el caño la Naguaya, el caño Palomas, caño el Rayo, caño la Raya, entre otros.

La Vereda Santa Cecilia se ubica al suroccidente del casco urbano del municipio de Paratebueno y al oriente del Municipio de Cumaral (Meta), se caracteriza por ser zona ganadera del sector, colinda con el río Guacavía. El sector donde se ubica el predio se encuentra a aproximadamente 1 kilómetro por la vía que conduce de Villavicencio a Yopal, tanto del casco urbano de Cumaral como del Caserío conocido como Santa Cecilia siendo rivera del Rio Guacavía.



**Fuente:** [http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/informacion\\_general.shtml#identificacion](http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/informacion_general.shtml#identificacion) y EOT de Paratebueno "Acuerdo N 005 del 16 de Noviembre de 2011".

**4.1. Delimitación del sector:**

La vereda Santa Cecilia limita por el norte con el Municipio de Medina, por el sur con el Rio Guacavia y el Municipio de Cumaral (Meta), por el oriente con la Vereda Japón y por el occidente con la Vereda Santa Inés.

**Fuente:** Mapa político Municipio de Paratebueno e Inspección Ocular.

**4.2. Actividad predominante:**

La principal actividad económica del municipio es la producción pecuaria, sobresaliendo la ganadería doble propósito, seguida de la Agroindustria, como la Palma Africana y el Arroz. En segundo renglón encontramos, con un gran potencial futurista el cultivo de frutales como piña, cítricos y caucho.

**Fuente:** <http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular y planos del Municipio de Paratebueno

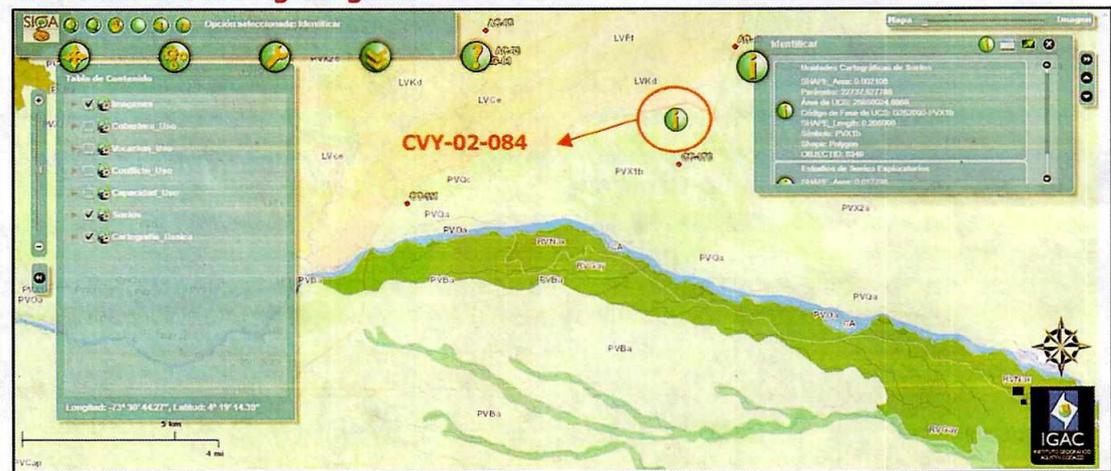
**4.3. Topografía:** Presenta una Topografía Plana a ligeramente plana con pendientes entre 0% - 7%.

**4.4. Características Climáticas:**

Ítem	Descripción
<b>Temperatura:</b>	27 °C (Promedio)
<b>Precipitación:</b>	2.500 a 3.000 mm/Anual
<b>Altura sobre el nivel del mar:</b>	256 msnm (Promedio)

**Fuente:** Fuente: <http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular.

**4.5. Condiciones Agrologicas:**



PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35    ■  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT: 900.026.367-5

**Fuente:** Geoportal –IGAC Agrología 2018.

**Clase IV:** Ocupan áreas de la montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y el 25%, en climas cálido seco y húmedo a frío húmedo y muy húmedo.

Presentan limitaciones moderadas por pendientes fuertemente inclinadas, reacción fuertemente ácida, altos contenidos de aluminio, profundidad efectiva limitada y por drenaje restringido que en ocasiones origina encharcamientos.

Tienen capacidad para un reducido número de cultivos semi-comerciales y de subsistencia y para pastos utilizados en ganadería extensiva.

**Subclase IV s-3:** Esta agrupación la conforman las tierras de las unidades MVXa, MVXb, PVX2a, PVX2b, PVX2c, PVX1a, PVX1b, PVX1c, PVQa, PVQc y LVJb, situadas en relieves de abanicos y terrazas, dentro de los paisajes de montaña, lomerío y piedemonte de clima cálido húmedo.

Los suelos que integran esta unidad son moderadamente profundos a profundos, bien y moderadamente bien drenados, moderada a fuertemente ácidos, de texturas medias, baja permeabilidad, fertilidad baja y baja saturación con aluminio.

Las principales limitantes para el uso de estas tierras los constituyen la baja fertilidad de los suelos, la reacción moderada a fuertemente ácida y en menor proporción, por sectores, la profundidad efectiva limitada.

En la actualidad se dedican a la ganadería extensiva con pastos naturales. La unidad presenta capacidad para continuar con esa utilización, también implementando praderas con pastos introducidos, en los dos casos la finalidad es la producción de carne.

Estos suelos requieren aplicación de fertilizantes y enmiendas, construcción de sistemas de riego suplementario que garantice el permanente suministro de agua, especialmente en veranos prolongados, y la utilización controlada de la mecanización agrícola.

**Fuente:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

**4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas presentes en el municipio de Paratebueno.



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35   
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367-5

**4.7. Servicios comunales:** El sector dada su cercanía al casco urbano del municipio de Cumaral, y al Caserío de Santa Cecilia, estos abastecen los servicios comunales de la zona. Cuenta con el hospital de Cumaral, una plaza de mercado que cuenta con una amplia zona de comercio, cuenta con centros religiosos como la iglesia de San Roque; además de una serie de parques Comunales con amplias zonas verdes y el Colegio ubicado en el Caserío Santa Cecilia.

**4.8. Vías de acceso y transporte:**

Vía Nacional 65      Vía Nacional, pavimentada, de una calzada con 2 carriles y en Villavicencio – Yopal      buen estado de mantenimiento.

El servicio de transporte es bueno, prestado por varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Cumaral y de Paratebueno que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños.



PBX. 635 4102      CRA. 49A No. 94-35      ■  
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
NIT. 900.026.367-5

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al certificado de uso del suelo con fecha 06 de diciembre de 2017, el suscrito Secretario de planeación, Infraestructura y Vivienda del Municipio de Paratebuena, Arq. Diego Alejandro Vanegas Fetiva, certifica que de acuerdo a la Ley 388 de 1997 Artículo 123 y al Esquema de ordenamiento Territorial (E.O.T.) aprobado mediante acuerdo 032 de 27 de octubre de 2000 y derogado por el acuerdo N° 005 del 16 de noviembre de 2011, modificado por los acuerdos N°007 de 2013, 026 de 2013, 012 de 2014 y 022 de 2016, el predio identificado con la ficha predial CVY-02-084, presenta la siguiente norma de uso del suelo.

	ALCALDIA DE PARATEBUENO DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA  SECRETARIA DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA	CÓDIGO: FTP-004
		VERSIÓN: 1
		FECHA DE APROBACIÓN: 15/01/2016
		RESPONSABLES: Todos los Profesores

Número Consecutivo OF-SP-468-2017

Paratebuena - Cundinamarca - 06 de Diciembre de 2017

Señores:  
**CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE**

**Asunto:** Entrega información referente al uso del suelo del municipio.

Cordial Saludo,

Por medio de la presente se hace entrega final del documento que contiene toda la información referente al uso del suelo de los predios de la zona rural del municipio en respuesta a las solicitudes presentadas en meses anteriores.

Se hace entrega de ciento cincuenta (150) usos del suelo.

Sin otro particular, agradezco la atención prestada.

**ARQ. DIEGO ALEJANDRO VANEGAS FETIVA**  
*Secretario Despacho*  
**Secretaría de Planeación, Infraestructura y Vivienda**

Paratebuena - Juan Eduardo Martínez - Contraloría Ejecutiva de la Entidad - Dirección de Ingeniería Civil  
 Ciudad - Arq. Diego Alejandro Vanegas Fetiva / Secretario de Despacho  
 Apellido - Arq. Diego Alejandro Vanegas Fetiva / Secretario de Despacho  
 Vía de - Arq. Diego Alejandro Vanegas Fetiva / Secretaría de Despacho

Carrera 9 N° 3-34 Centro - Teléfono: (8)6500084 - 3214301631 - 3105523787  
 Código Postal: Urbano 251401  
 E-mail: alcaldia@paratebuena.cundinamarca.gov.co  
 @alcaldia@paratebuena.cundinamarca.gov.co  
 www.paratebuena.cundinamarca.gov.co

  
**PARATEBUENO**  
 Marcando la Diferencia



PBX. 635 4102 - CRA. 49A No. 94-35  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367-5

ID PREDIO	CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	NOMBRE DIRECCION DE PREDIO	VEREDA	TIPO DE SUELO (URBANO, EXPANSION URBANA, RURAL)	USO		LICENCIA DE CONSTRUCCION (EN TRAMITE - APROBADA - SE DESCONOCE)	ESTA EN PLAN PARCIAL	LIMITACIONES DE USO	LIMITACIONES DE EDIFICABILIDAD
						AREA	ZONA				
02-084	25530000300020046000	160-0003598	LA ESPERANZA	SANTA CECILIA	RURAL	DESARROLLO AGROPECUARIO-ECOSISTEMA ESTRATEGICOS RONDA DE LAS FUENTES HIDRICAS DEL MUNICIPIO Y AREAS DE ESPECIAL INTERES AMBIENTAL)	PRODUCCION PECUARIA-PRODUCCION AGRICOLA	SE DESCONOCE	NO	LEY 1228 - CAÑO NANCUYA	SIN DEFINIR

Sin embargo, verificado los planos y acuerdo del Esquema de ordenamiento Territorial (E.O.T.) aprobado mediante acuerdo 032 de 27 de octubre de 2000 y derogado por el acuerdo N° 005 del 16 de noviembre de 2011, modificado por los acuerdos N°007 de 2013, 026 de 2013, 012 de 2014 y 022 de 2016 se complementa la norma del uso del suelo, así:

**Artículo 11. Del suelo rural**

Constituyen esta categoría los terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos, agroforestales, agroindustriales, forestales, de explotación y protección de los recursos naturales y actividades análogas. (Ver Mapa: Clasificación General del territorio).

Se detalla en el Mapa FR1 denominado CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO y tiene un área de 88719,22 has.

**Artículo 45. De la norma para los suelos de desarrollo productivo.**

La definición de usos para los suelos de desarrollo productivo se muestra en la siguiente tabla y en el mapa de reglamentación de usos del suelo rural.

ÁREAS	ZONAS	USOS			
		Principal	Compatible	condicionado	Prohibido
DESARROLLO AGROPECUARIO	Producción Agrícola	Agropecuario Protección, Conservación.	Agricultura orgánica, cultivos transitorios y permanentes, establecimiento de plantaciones forestales protectoras - productoras, sistemas agroforestales, investigación y restauración ecológica, recreación activa	Agropecuario intensivo, agroindustria, industria, centros vacacionales, vías, minería.	Usos urbanos. Las quemas y la tala. Vertimientos de residuos sólidos y líquidos sin el manejo adecuado.
	Producción Pecuaria	Pecuaria Protección, Conservación.			

Reglamentación de usos para los suelos desarrollo productivo.



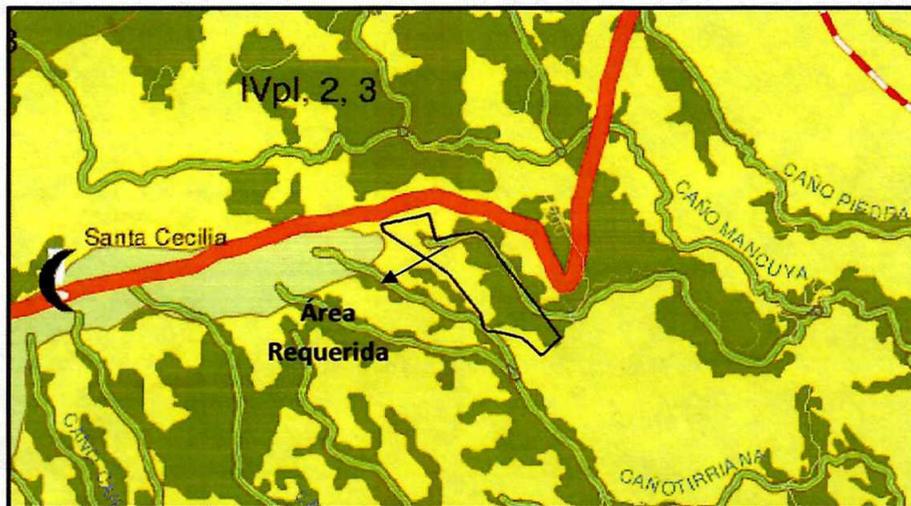
**Artículo 44. De la norma para áreas de reserva para la conservación y protección ambiental y de los recursos naturales.**

La definición de los usos para las diferentes subcategorizas del suelo de reserva para la conservación y protección ambiental se muestra en la siguiente tabla y en el mapa de reglamentación de usos del suelo rural.

Identificación		Usos			
		Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
Ecosistemas estratégicos	Rondas de las fuentes hídricas del municipio	Protección del recurso hídrico, regulación de caudales, conservación de suelos.	Revegetalización natural protectora, Rehabilitación ecológica, Investigación Controlada de especies.	Recreación pasiva, Reforestación, turismo.	Establecimiento de senderos ecológicos, con elementos complementarios de vegetación natural. Decreto 1504 de 1998. Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos; loteo, construcción de viviendas, minería e infraestructura asociada al desarrollo de actividades mineras, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Reglamentación de usos para los suelos de reserva para protección y conservación del medio ambiente.

**Fuente:** Acuerdo N° 005 por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Paratebueno, Cundinamarca del 16 de noviembre de 2.011



PBX. 635-4102    CRA. 49A No. 94-35      
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367-5

Identificación		SÍMBOLO
Ecosistemas estratégicos	Bombas de las fuentes hídricas del municipio	
	Cuerpos de agua (Humedales esteros, pantanos lagunas)	
	Áreas de especial interés ambiental	
Para el abastecimiento de agua para la población y de los procesos productivos	Áreas abastecedoras de agua (Microcuencas Abastecedoras de Acueductos en el municipio de Paratebueno)	
Zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios.	Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios del municipio de Paratebueno	

ÁREAS	ZONAS	SÍMBOLO
DESARROLLO AGROPECUARIO	Producción Agrícola	
	Producción Pecuaria	
DESARROLLO AGROFORESTALES	Áreas de uso potencial silvopastoril y agrosilvopastoril	

**Fuente:** Mapa Reglamentación de usos del Suelo Rural, Revisión y Ajuste del Esquema de ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de paratebueno, febrero de 2011.



PBX. 635 4102  CRA: 49A No. 94-35   
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 TEL. 900.026.367-5

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	<b>El Esperanza</b>	Nombre De Vereda	<b>Santa Cecilia</b>
Municipio	<b>Paratebueno</b>	Departamento	<b>Cundinamarca</b>

El predio se encuentra aproximadamente a 21 Kilómetros al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral y aproximadamente a 18 kilómetros al occidente del casco urbano de Paratebueno, cuenta con topografía plana, acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal. El predio cuenta con una extensión superficial bastante considerable, sobre la cual se va a adquirir una franja de terreno que no afecta su desarrollabilidad.

### 6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 352.500,00 m<sup>2</sup>  
 Área requerida: 272,21 m<sup>2</sup>  
 Área Remanente: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Área Sobrante: 352.277,79 m<sup>2</sup>

Fuente: Ficha Predial CVY-02-084



PBX: 635.4102    CRA: 49A No. 94-35  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT: 900.026.367-5

**6.3. Linderos:**

- Norte: En 148,88 m, Del punto 1 al punto 3, con carretera que conduce de Cumaral a Paratebueno.
- Sur: En 147,10 m, Del punto 3 al punto 1, con el área sobrante del predio "La Esperanza"
- Este: En 5,04 m, Del punto 2 al punto 3, con el predio "LA LIBERTAD"
- Oeste: En 0,00 m, Puntual, con área sobrante del predio "LA ESPERANZA"

Fuente: Ficha Predial CVY-02-084

**6.4. Vías de acceso al predio:**

Vía Nacional 65 Villavicencio – Yopal      Vía Nacional, pavimentada, de una calzada con 2 carriles en ambos sentidos y en buen estado de mantenimiento.

**6.5 Servicios Públicos:**

- El predio cuenta con acceso servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

**6.6 Unidades Fisiográficas:**

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M <sup>2</sup>
1	0 % - 7%	Agropecuario	DESARROLLO AGROPECUARIO-ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS	Requerida	<b>272,21</b>
			(RONDAS DE LAS FUENTES HIDRICAS DEL MUNICIPIO Y AREAS DE ESPECIAL INTERES AMBIENTAL)	Remanente	<b>0,00</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>					<b>272,21</b>

Fuente: Ficha Predial CVY-02-084

**6.7 Áreas Construidas:**

- No Presenta

**6.8 Características Constructivas:**

- No Aplica



**6.9. Construcciones anexas:**

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	Cerca eléctrica (Ce)	Cerca eléctrica (Ce) interna de 3 hilos de alambre de púas con postes de concreto; paralela a 1 metro del lindero norte	140,22	ML	3	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-084

**6.10. Cultivos, especies:**

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Chizo sabanero	7	Und	Bueno
Caucho	7	Und	Bueno
Papayo	1	Und	Bueno
Yopo (en crecimiento)	9	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-084

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

**Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.



PBX: 035 4102    CRA 49A No. 94-35  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367-5

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

**Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V <sub>c</sub>	=	Valor comercial
C <sub>t</sub>	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V <sub>t</sub>	=	Valor del terreno

**Parágrafo. - Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual



se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35   
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
NIT. 900.026.367-5

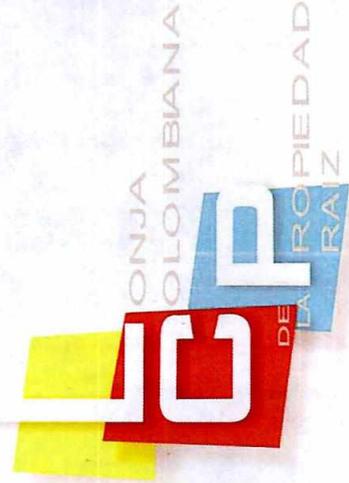
## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

Comentarios				Identificación del Finco				Terreno				Construcción				Asesor				Valor Total				Fotografía		Detalle de la Oferta										
Oferta	Localidad	Longitud	Ventado	Municipio	Teléfono	Número	Valor	% de Área	Valor	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Valor Total	Asesor	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Valor Total	Asesor	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Fotografía	Detalle de la Oferta		
1	41232327N	731223126°O	Santa Cecilia	Parishuero	310-8078902	Hernán Pérez	\$ 1.225.000.000,00	10%	\$ 122.500.000,00	35	\$ 3.024.290,00	0	\$ 0	200	\$ 220.000,00	\$ 44.000.000,00																		No		<a href="http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886">http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886</a>
2	41959437N	731223126°O	Santa Inés	Parishuero	310-8077830	Róger Lugo	\$ 3.150.000.000,00	2%	\$ 3.087.000.000,00	105	\$ 28.590.476,19	100	\$ 590.000,00	140	\$ 250.000,00	\$ 35.000.000,00																				<a href="http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886">http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886</a>
3	41232327N	731172183°O	Europa	Parishuero	310-3040578	Andrés Sika	\$ 6.000.000.000,00	10%	\$ 5.400.000.000,00	155	\$ 33.077.419,35	350	\$ 780.000,00	0	\$ 0	\$ 373.000.000,00																				<a href="http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886">http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886</a>

### 8.2. Depuración Mercado:

Comentarios				Identificación del Finco				Terreno				Construcción				Asesor				Valor Total				Fotografía		Detalle de la Oferta										
Oferta	Localidad	Longitud	Ventado	Municipio	Teléfono	Número	Valor	% de Área	Valor	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Valor Total	Asesor	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Valor Total	Asesor	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Fotografía	Detalle de la Oferta		
1	41232327N	73118641°O	Santa Cecilia	Parishuero	310-8078902	Hernán Pérez	\$ 1.225.000.000,00	10%	\$ 1.101.500.000,00	35	\$ 30.242.857,14	0	\$ 0	200	\$ 220.000,00	\$ 44.000.000,00																				No
2	41959437N	731223126°O	Santa Inés	Parishuero	310-8077830	Róger Lugo	\$ 3.150.000.000,00	2%	\$ 3.087.000.000,00	105	\$ 28.590.476,19	100	\$ 590.000,00	140	\$ 250.000,00	\$ 35.000.000,00																				<a href="http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886">http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886</a>
3	41232327N	731172183°O	Europa	Parishuero	310-3040578	Andrés Sika	\$ 6.000.000.000,00	10%	\$ 5.400.000.000,00	155	\$ 33.077.419,35	350	\$ 780.000,00	0	\$ 0	\$ 373.000.000,00																				<a href="http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886">http://www.netcolombiana.com/inmueble/venta/finco-cumant/50314886</a>



PBX. 635 4102  CRA. 49A No.94-35  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367-5

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 30.242.857
2	\$ 28.590.476
3	\$ 33.077.419
<b>PROMEDIO</b>	\$ 30.636.918
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	2269279,06
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	7,41%
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>	0,757861859
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$ 32.906.197
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 28.367.639
<b>VALOR ADOPTADO Ha</b>	\$ <b>30.636.918</b>
<b>VALOR ADOPTADO m2</b>	\$ <b>3.064</b>

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

**Oferta 1:** Finca ubicada entre el centro poblado de Japón y el casco urbano de Paratebueno, presenta frente a la vía Marginal de la Selva. Cuenta con un corral de aproximadamente 200m<sup>2</sup>, no presenta casa. Presenta un área de reserva forestal de 5 has aproximadamente según información del vendedor. El área restante a la zona de reserva forestal y el corral se encuentra toda en pasto Brachiaria.

**Oferta 2:** 105 hectáreas ubicadas a 17 kilómetros de Cumaral sobre la carretera marginal de la selva que divide a la finca en dos. Carretera en muy buen estado en la actualidad y que le van a construir doble calzada. Adicional mente va a construir una carretera de la calera Cundinamarca que conecta con el departamento del meta. La casa principal tiene 4 habitaciones, piscina, casa de mayordomo y corral tiene abundante agua todo el año y un bosque nativo de 10 hectáreas.

**Oferta 3:** Medina Cumaral, 150 hectáreas aproximadas. \$40. 000. 000 por hectárea.



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35   
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367-5

**10.3. Ejercicios residuales.**

- No aplica.

**10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones**

- No aplica.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.**

**11.1. Costos de reposición:**

**Anexo 1**

Cerca eléctrica (Ce) interna de 3 hilos de alambre de puas con postes de cemento; paralela a 1 metros del lindero norte.

Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual	m3	\$ 19.106	0,05	\$ 955,30	181
Releño de excavación	m3	\$ 10.421	0,03	\$ 312,63	181
Poste en concreto	un	\$ 14.000	0,38	\$ 5.320,00	*
Aislador carrete	un	\$ 2.150	6,00	\$ 12.900,00	**
Alambre de puas cal 14	m	\$ 395	3,00	\$ 1.185,00	95
Mano de Obra AA - Albañilería	hc	\$ 17.369	0,25	\$ 4.342,25	63
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML</b>				<b>\$ 25.015,18</b>	

Dato tomado de la revista Construdata N° 187

\* [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-449165558-postes-en-concreto-vibropretensados-para-cercas-y-cerramient-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-449165558-postes-en-concreto-vibropretensados-para-cercas-y-cerramient-_JM)

\*\* <http://www.interelectricas.com.co/subcat ego.php?idcategoria=2&idsubcategoria=15&subcategoria=Aisladores%20de%20Porcelana>

**11.2. Depreciación (fitto y corvini):**

**Anexo 1**

Calculo Del Valor Por Estado De Conservación Según Fitto Y Corvini

Tipo De Construcción	Cerca eléctrica (Ce1)
Edad	3
Vida Útil	60
Edad En % De Vida	5%
Estado De Conservación	2
Depreciación	5,09%
Valor Reposición	\$ 25.015,18
Valor Deprecado	\$ 1.274,20
Valor Final	\$ 23.740,98
Valor Adoptado	<b>\$ 24.000,00</b>



PBX. 635 4102    CRA. 49A N.J. 94-35  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900 026.367-5

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

### 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO		
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL
CHIZO SABANERO	Und	\$ 30.000,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
CAUCHO	Und	\$ 8.945,14	\$ 5.395,68	\$ 14.340,83	\$ 2.921,58	\$ 1.798,56	\$ 4.720,14
PAPAYO	Und	\$ 40.000,00	\$ 10.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
YOPO (en crecimiento)	Und	\$ 40.000,00	\$ 10.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00

AÑOS	TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
		1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
		Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
2,00	\$ 51.000,00	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	<b>\$ 33.660,00</b>	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00
8,00	\$ 48.329,47	\$ 4.832,95	\$ 15.948,73	<b>\$ 31.897,45</b>	\$ 43.496,52	\$ 48.329,47
2,00	\$ 61.200,00	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	<b>\$ 40.392,00</b>	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
2,00	\$ 61.200,00	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	<b>\$ 40.392,00</b>	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00

### 12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CHIZO SABANERO	7	Und	\$ 33.660,00	\$ 235.620,00
CAUCHO	7	Und	\$ 31.897,45	\$ 223.282,16
PAPAYO	1	Und	\$ 40.392,00	\$ 40.392,00
YOPO (en crecimiento)	9	Und	\$ 40.392,00	\$ 363.528,00
<b>VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES</b>				<b>\$ 862.822,16</b>



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre el corredor vial Villavicencio - Yopal.
- La topografía que presenta el terreno del predio en general, que oscila entre el 0% a 3%, la cual no limita su explotación.
- La capacidad del suelo y su clase agrologicas IV, pendiente plana.
- El estado de mantenimiento de los pastos y la disponibilidad de aguas superficiales.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial CVY-02-084.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Cumaral a aproximadamente 21 Km.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Paratebueno a aproximadamente 18 Km.



**14. RESULTADO DEL AVALÚO.**

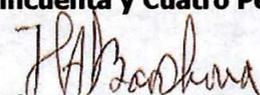
**DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.  
**MUNICIPIO:** Paratebueno.  
**VEREDA:** Santa Cecilia.  
**FICHA PREDIAL:** CVY-02-084.  
**DIRECCIÓN:** La Esperanza  
**PROPIETARIO:** Margarita Rosa Socarras Baquero

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO - Área Requerida</b>					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	272,21	\$ 3.064,00	\$ 834.051,44
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 834.051,44</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ 0,00
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
1	Cerca eléctrica (Ce1)	ML	140,22	\$ 24.000,00	\$ 3.365.280,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 3.365.280,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 862.822,16
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 862.822,16</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 5.062.153,60</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)</b>					<b>\$ 5.062.154,00</b>

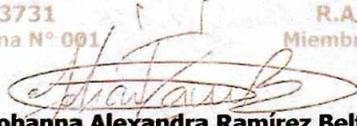
**Son: Cinco Millones Sesenta y Dos Mil Ciento Cincuenta y Cuatro Pesos M.L**

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana N° 001

  
**Héctor Barahona Guerrero**

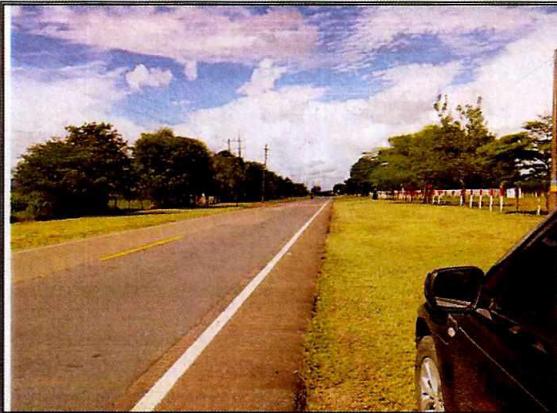
Director de Avalúos  
 R.A.A N° AVAL-19114869  
 Miembro Lonja Colombiana N° 002

  
**Johanna Alexandra Ramirez Beltrán**

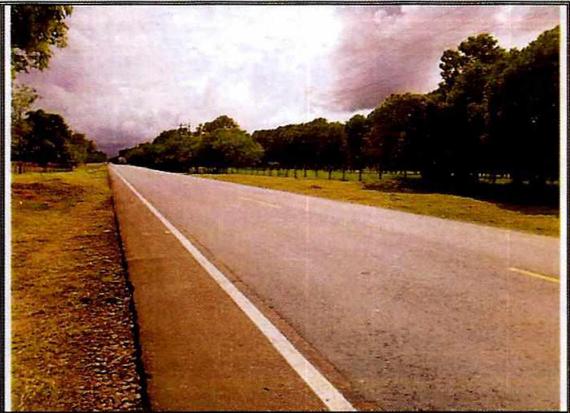
Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1010188840



**15. FOTOGRAFÍAS**



**Vista panorámica del Predio 1**



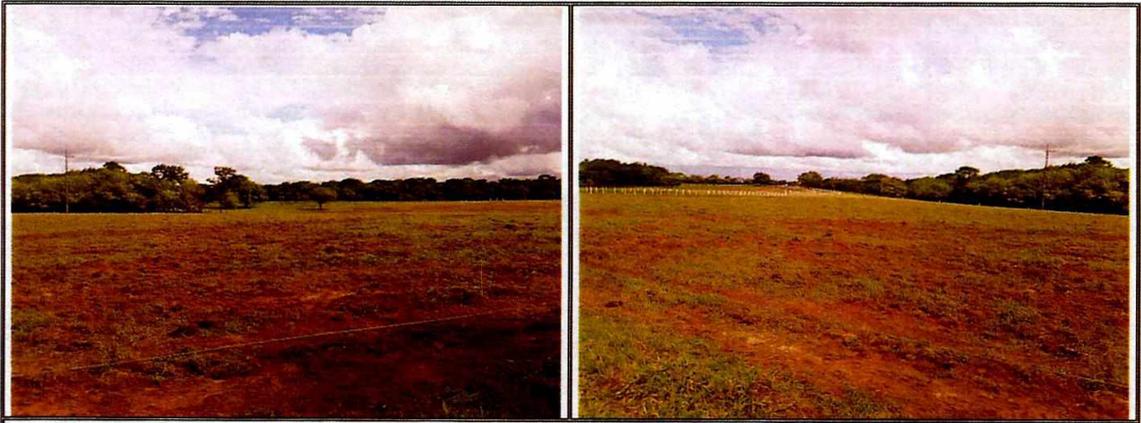
**Vista panorámica del Predio 2**



**Vista panorámica del Predio 3**



**Vista panorámica del Predio 4**



**Vista del Predio**



**Vista del Predio**

**Registro cerca**



PBX: 635-4102    CRA: 49A No. 94-35  
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
NIT. 900.026.367.5



**Registro especies**



**Registro especies**



PBX. 035 4102    CRA. 49A No. 94-35    [WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM](http://WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM)  
TEL. 900.026.367-5

## 16. Información Anexa.

### 16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

ITEM	FUENTE BASE	ESTUDIO
CHIZO SABANERO	Jardín Botánico Tel 4445500	
CAUCHO	ESTUDIO DE COSTOS DE MADERABLES 2013 disponible en : <a href="http://vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información%20Forestal/ESTUDIO%20DE%20COSTOS%20ESPECIE%20REGION.pdf">vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información Forestal/ESTUDIO DE COSTOS ESPECIE REGION.pdf</a>	Valor elementos permanentes y/o cultivos realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz - 2018
PAPAYO	Cultivode frutas tropicales, 2014 <a href="http://www.encolombia.com/economia/agroindustriacultivo/">www.encolombia.com/economia/agroindustriacultivo/</a>	
YOPO	Jardín Botánico Tel 4445500	

### 16.2 Liquidación daño emergente y lucro cesante.

- El cálculo de notariado y registro será liquidado por el consorcio vial 4g llanos.



PBX: 635 4102    CRA. 49A No. 94-35  
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM  
 NIT. 900.026.367 5

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO**  
**AVALUO COMERCIAL RURAL**  
**CVY-02-084**

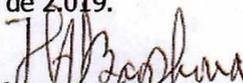
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los Treinta (30) días del mes de mayo de 2.019, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesionaria Vial del Oriente**, del predio denominado **La Esperanza** en el Municipio de Paratebueno (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Johanna Alexandra Ramírez Beltrán.

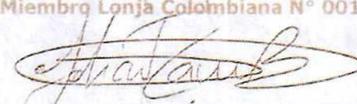
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO - Área Requerida</b>					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	272,21	\$ 3.064,00	\$ 834.051,44
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 834.051,44</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ 0,00
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES A NEXAS</b>					
1	Cerca eléctrica (Ce1)	ML	140,22	\$ 24.000,00	\$ 3.365.280,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 3.365.280,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes				\$ 862.822,16
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 862.822,16</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 5.062.153,60</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)</b>					<b>\$ 5.062.154,00</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de Son: **Cinco Millones Sesenta y Dos Mil Ciento Cincuenta y Cuatro Pesos M.L (\$5.062.154,00)**.

Se firma en Bogotá D.C. a los Treinta (30) días del mes de mayo de 2.019.

  
**Gabriel Sarmiento Arango**  
 Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana N° 001

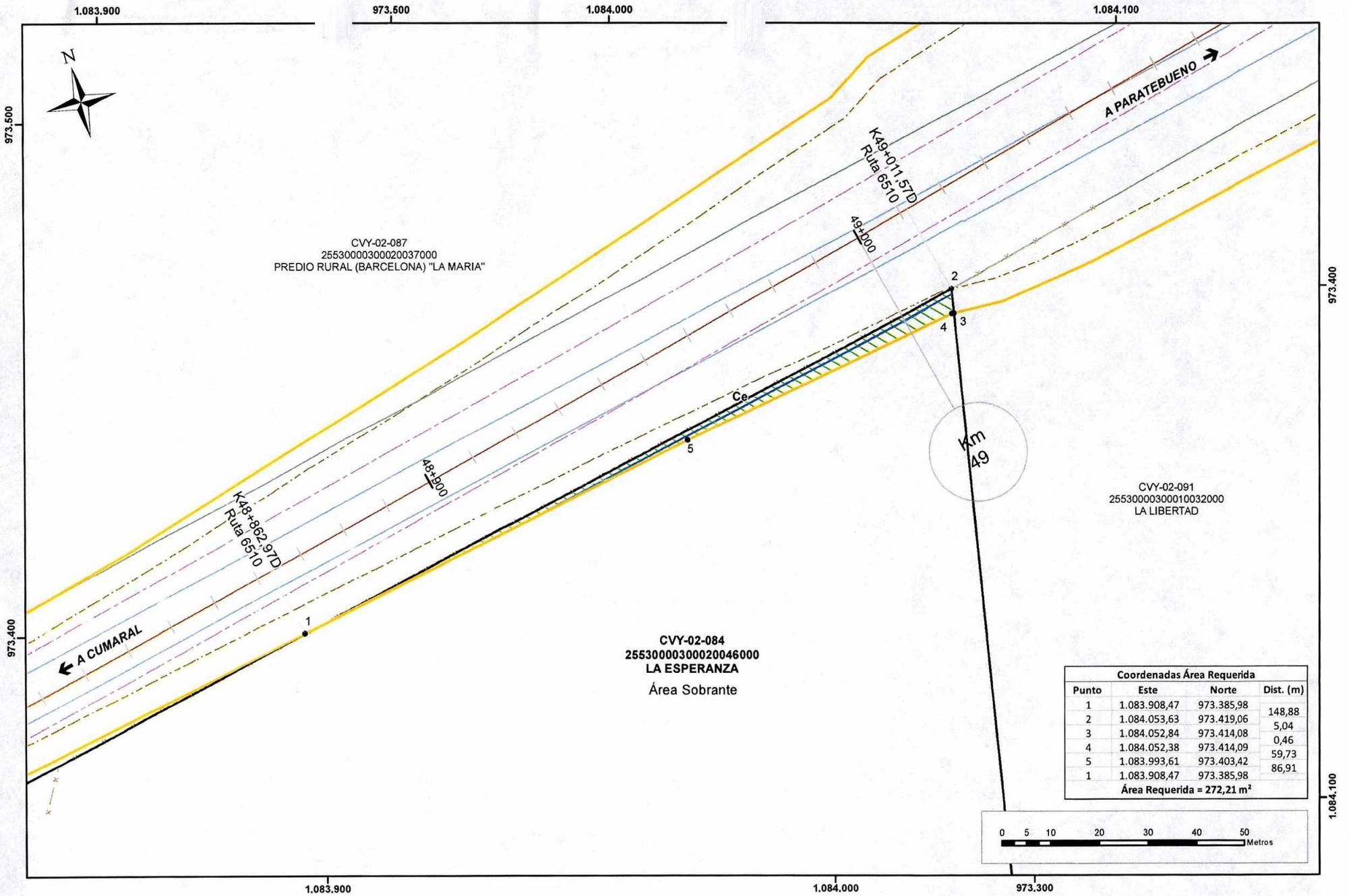
  
**Héctor Barahona Guerrero**  
 Director de Avalúos  
 R.A.A N° AVAL-19114869  
 Miembro Lonja Colombiana N° 002

  
**Johanna Alexandra Ramírez Beltrán**  
 Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1010188840

  
**Tulio Hernan Rodríguez Moreno**  
 Comité Técnico  
 R.A.A. N° AVAL-79057452







<b>CONTRATO DE CONCESIÓN</b> <b>BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010</b> CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ Ing. Nelson Carvajal DIBUJÓ Tec. Oscar Franco	REVISÓ Ing. Carlos Julio Castañeda	APROBÓ INTERVENTORIA	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transverso Mercator ORIGEN: Colombia Bogotá DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES: Línea de compra y afectación predial generada con base diseños de vía NO objetos del OTROSÍ del 13 de noviembre de 2018, diseño de tramos homogéneos del 22 de noviembre de 2018 y diseños fase III V-20 de 15 de diciembre de 2018.	<b>Convenciones</b> — Borde Vía Existente    × — Cerca    [Hatched] Área Requerida - - - Borde Vía Projectado    + — Fuentes Hídricas    [Hatched] Área Remanente — Eje Projectado    — Lindero - - - Chaffán    — Línea Dec. 2770/53    [Hatched] Construcciones Anexas — Línea de Compra    • Puntos Inflexión
	PROPIETARIO: <b>SOCARRAS BAQUERO MARGARITA ROSA</b>				UNIDAD FUNCIONAL: UF2	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 160-0003598	CÓDIGO CATASTRAL: 25530000300020046000
<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura <b>Concesionaria Vial del Oriente</b>		<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>			FECHA: 27/11/2017	PLANO PREDIAL No.: 1 de 1 CVY-02-084	
ÁREA TOTAL PREDIO (m <sup>2</sup> ): 352.500,00	ÁREA REQUERIDA (m <sup>2</sup> ): 272,21	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 0,00	ÁREA SOBRENTE (m <sup>2</sup> ): 352.227,79	ÁREA REMANENTE (m <sup>2</sup> ): 0,00			