

## NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señores  
ALFONSO ROMERO PARRADO  
ELSA ROMERO PARRADO  
EURIPIDES ROMERO PARRADO  
PEDRO CANO ROJAS  
MARIA JULIA CARRION DE LOPEZ  
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
Predio La Esmeralda.  
Vereda Pipiral.  
Villavicencio, Meta.

Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra CVA-1280-16 del predio identificado con folio de matrícula N° 230-52316.

La **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA 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. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio,

### HACE SABER

Que el día ocho (08) de agosto de 2016, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S** libró el oficio de oferta formal de compra No. CVA-1280-16, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión NUEVA CALZADA ENTRE CHIRAJARA Y LA INTERSECCIÓN DE FUNDADORES, Unidad Funcional Tres (3), cuyo contenido se transcribe a continuación:

Bogotá D.C.,

Señores:

ALFONSO ROMERO PARRADO  
ELSA ROMERO PARRADO  
EURIPIDES ROMERO PARRADO  
PEDRO CANO ROJAS  
MARIA JULIA CARRION DE LOPEZ  
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
Predio La Esmeralda,  
Vereda Pipiral,  
Villavicencio, Meta.

COVIANDINA S.A.S.



No. Radicado: CVA-1265-16 No. Folios: 53  
Fecha Radicación: 08/08/2016 Hora: 10:02 AM  
Para: OTROS  
Anexos: Ficha predial, Avalúo, Cert. Uso de Suelo y Normas

Referencia: CONTRATO DE CONCESION No. 005 DE JUNIO DE 2015.  
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado “La Esmeralda”, Vereda Pipiral, de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-06-0011-0043-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-52316, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 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 ANDINA – COVIANDINA S.A.S el Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto N° 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto N° 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.

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com

 VICEPRESIDENCIA

 MINTRANSPORTE

 ANI  
Agencia Nacional de  
Infraestructura

 VIGILADO  
SUPERTRANSPORTE

 TODOS POR UN  
NUEVO PAIS  
PAZ EQUIDAD EDUCACION

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com

 VICEPRESIDENCIA

 MINTRANSPORTE

 ANI  
Agencia Nacional de  
Infraestructura

 VIGILADO  
SUPERTRANSPORTE





Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial CHF-3-025A-I elaborada por COVIANDINA S.A.S el quince (15) de abril de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (3.633,15 m2)**, así como las especies, determinadas dentro de la misma. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial K67+033,35 I y final K67+309,94 I de la Unidad Funcional Tres (3) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.940.200,00)**.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Predio CHF-3-025A-I, de fecha tres (03) de junio de 2016 elaborado por la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAVIARE, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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 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.

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com

2

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

NIGLADO SUPERTRANSPORTE



Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com

3

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

NIGLADO SUPERTRANSPORTE





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.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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

Dado que en el estudio de los títulos de la franja requerida se identificó la existencia de la inscripción de (2) dos medidas cautelares consistentes en Embargo por Impuestos Municipales (impuesto predial) y en la prohibición de enajenación de derechos inscritos en predio declarado abandonado por el titular en calidad de propietario, la adquisición está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta adelanten las acciones legales necesarias para levantar los gravámenes y/o limitaciones señalados salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones negociales especiales contempladas por el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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 o poseedor del predio 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.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no recibirá los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 1682 de 2013 cuando el avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución del proyecto supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral del inmueble

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com





que sea desenglobado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa. Para este efecto, una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, el ente estatal procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido. La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda"*.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **COVIANDINA S.A.S** ubicada en la Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial "La Hacienda" Local 204 de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com

4

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com

5

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

VIGILADO SUPERTRANSPORTE





**Concesionaria  
Vial Andina**



**Concesionaria  
Vial Andina**

Profesional Jurídico Predial, abogada Jeimy Bibiana López Tinoco en el teléfono 3222619361, o al correo electrónico [jlopez@coviandina.com](mailto:jlopez@coviandina.com).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**RICARDO POSTARINI HERRERA**  
Gerente General

Anexos: Fotocopia de la Ficha Predial y Plano Predial.  
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo.  
Fotocopia del Certificado del uso del suelo.  
Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.

Elaboró: JBL/TFS  
Revisó: LRY  
Proceso: Predios

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
[www.coviandina.com](http://www.coviandina.com)



Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
[www.coviandina.com](http://www.coviandina.com)



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 CVA-1281-16 del ocho (08) de agosto de 2016, remitido por correo Interrapidísimo S.A, Guía/factura N° 700009490696, 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 once (11) de agosto de 2016 la empresa de mensajería certificó la devolución del envío con causal "Rehusado".

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar 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 inmueble requerido, que corresponde a un lote de terreno, 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 de COVIANDINA S.A.S ubicada en la Carrera 48 N° 7-01 Centro Comercial "La Hacienda" Local 204 de la ciudad de Villavicencio y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.coviandina.com](http://www.coviandina.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 COVIANDINA S.A.S  
VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB

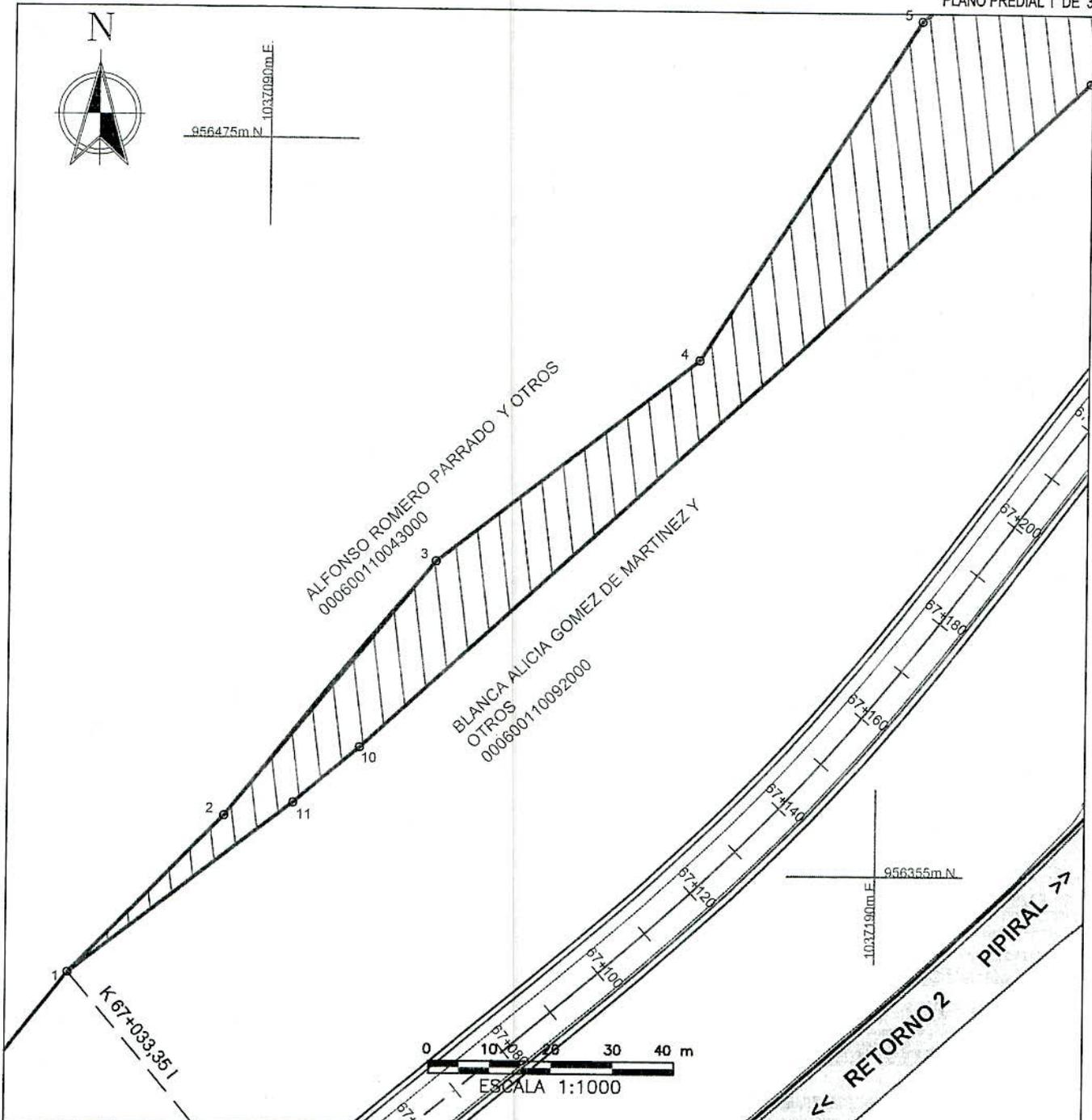
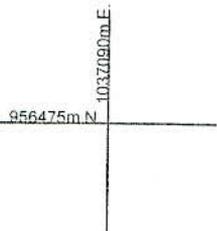
EL \_\_\_\_\_ A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL \_\_\_\_\_ A LAS 6:00 P.M.

  
ANTONIO RICARDO POSTARINI HERRERA  
Representante Legal

Elaboró: JBLT/FS  
Revisó: LRY  
Proceso: Predios.





CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO  
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.  
1

FMI:  
230-52316



DISEÑO Y CALCULO:  
CONCESIONARIA VIAL ANDINA  
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:  
ALFONSO ROMERO PARRADO  
Y OTROS

CONVENCIONES

- BORDE VÍA PROYECTADA ——— LÍNEA DE COMPRA ———
- EJE DE VÍA PROYECTADA - - - - - AREA REQUERIDA [Hatched Box]
- CALZADA VÍA EXISTENTE ——— AREA CONSTRUÍDA REQUERIDA [Hatched Box]
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES [Hatched Box] AREA REMANENTE [Hatched Box]
- QUEBRADAS - - - - - AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS [Hatched Box]
- LINDERO ———
- CERCA - - - - -

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUÍDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
0 Ha 3633,15 m²	10 Ha 9000,00 m²	0,0 m²	0 Ha 0,0	10 Ha 5366,85 m²

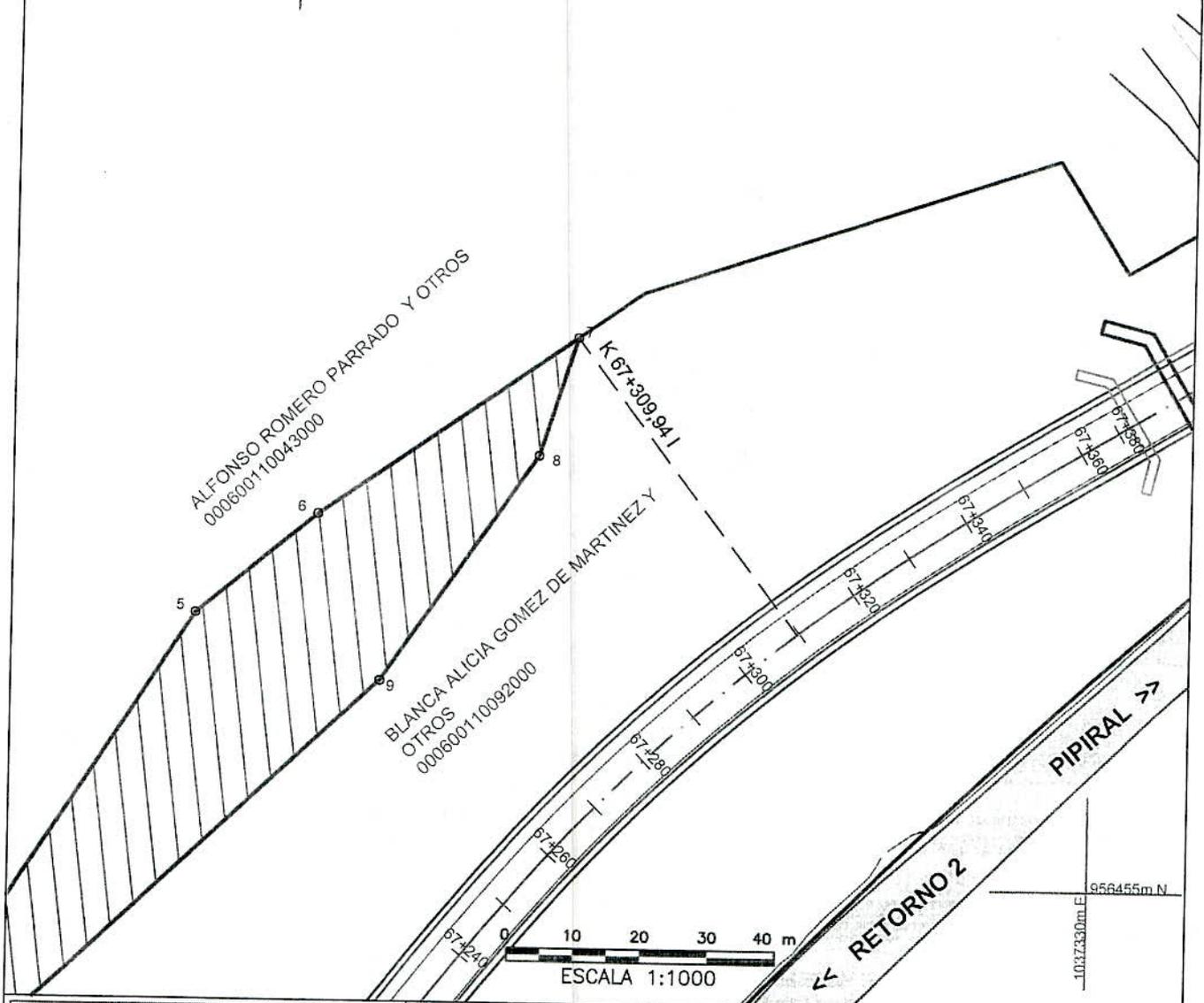
FECHA ELAB.:  
15-04-2016

ESCALA:  
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:  
3

SECTOR:  
RETORNO 2 - PIPIRAL

No. REGISTRO  
000600110043000  
FICHA GRÁFICA No.  
CHF-234  
Fecha de Emisión  
24 AGO 2016  
LICEANCIA DE  
MIN COMERCIALIZACIONES



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO  
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.  
1

FMI:  
230-52316



DISEÑO Y CALCULO:  
CONCESIONARIA VIAL ANDINA  
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:  
ALFONSO ROMERO PARRADO  
Y OTROS

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	—	LÍNEA DE COMPRA	—
EJE DE VÍA PROYECTADA	- - -	AREA REQUERIDA	[Hatched Box]
CALZADA VÍA EXISTENTE	—	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	[Cross-hatched Box]
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	—	AREA REMANENTE	[Dotted Box]
QUEBRADAS	—	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	[Diagonal-hatched Box]
LINDERO	—		
CERCA	—		

CUADRO DE AREAS

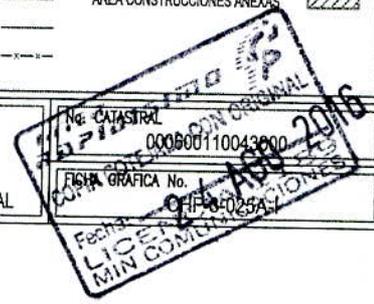
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRENTE:
0 Ha 3633,15 m <sup>2</sup>	10 Ha 9000,00 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0 Ha 0,0	10 Ha 5366,85 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
15-04-2016

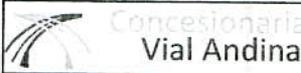
ESCALA:  
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:  
3

SECTOR:  
RETORNO 2 - PIPIRAL



CUADRO DE COORDENADAS - AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	956338.49	1037058.37	
2	956364.25	1037083.67	36.10
3	956406.17	1037117.91	54.13
4	956439.28	1037160.54	53.98
5	956494.94	1037196.25	66.14
6	956509.93	1037214.37	23.51
7	956536.76	1037252.77	46.85
8	956519.07	1037247.19	18.55
9	956485.17	1037223.88	41.14
10	956375.60	1037105.71	161.15
11	956366.45	1037094.94	14.14
1	956338.49	1037058.37	46.03
ÁREA : 0 Ha 3633,15 m <sup>2</sup>			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-52316	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VÍA PROYECTADA  LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA  AREA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA CONSTRUCCIONES EXISTENTES  AREA REMANENTE QUEBRADAS  AREA CONSTRUCCIONES ANEAS LINDERO CERCA	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Vial Andina			
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: ALFONSO ROMERO PARRADO Y OTROS			
<b>CUADRO DE AREAS</b>					UNIDAD FUNCIONAL: 3
AREA REQUERIDA: 0 Ha 3633,15 m <sup>2</sup>	AREA TOTAL: 10 Ha 9000,00 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUIDA: 0,0 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE: 0 Ha 0,0	AREA SOBRANTE: 10 Ha 5366,85 m <sup>2</sup>	FECHA ELAB.: 15-04-2016  ESCALA: N A
SECTOR: RETORNO 2 - PIPIRAL		UNIDAD CATASTRAL: 000609 10043000  FICHA Grafica No. 01F-3025A-I			

**LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA**  
AFILIADA A LA UPAV

**AVALÚO PREDIO CHF-3-025A-I**

**FECHA** : 3 DE JUNIO DE 2016  
**SOLICITANTE** : CONCESIONARIA VIAL ANDINA  
**PROYECTO** : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES  
**UNIDAD FUNCIONAL** : 3 - RETORNO 2 - PIPIRAL

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

1.1. Solicitud.	Concesionaria Vial Andina
1.2. Fecha de solicitud	27 de mayo de 2016
1.3. Tipo de Inmueble.	Lote de terreno.
1.4. Tipo de Avalúo.	Comercial
1.5. Marco Normativo.	Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 y Resolución 2684 de 2015.
1.6. Departamento.	Meta
1.7. Municipio.	Villavicencio
1.8. Vereda.	Pipiral
1.9. Uso permitido	Forestal Protector
1.10. Abscisado del área requerida	De la K67+033.35 I a la K67+309.94 I, tomada del plano topográfico y ficha predial suministrado por el solicitante
1.11. Uso actual del inmueble.	Agropecuario
1.12. Información Catastral	
1.12.1. Cedula Catastral	000600110043000
1.12.2. Área de terreno	10,9000 ha
1.12.3. Avalúo Catastral Vigente	6'799.000
1.13. Fecha de Visita al predio.	31 de mayo de 2016
1.14. Fecha del Informe de Avalúo.	3 de junio de 2016.
1.15. Nombre del predio	La Esmeralda

**2. DOCUMENTOS**

2.1. Certificado de Tradición y Libertad 230-52316 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio expedido el 14 de abril de 2016.  
2.2. Escritura Pública 1226 del 15 de abril de 1997 de la Notaría Segunda de Villavicencio, S/N del 10 de junio de 1989 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio.  
2.3. Certificado de norma de uso de suelo.  
2.4. Estudio de Títulos realizado el 21/04/2016.  
2.5. Ficha Predial CHF-3-025A-I, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, en donde se encuentra la identificación Legal del predio y datos necesarios para la realización de este informe.  
2.6. Plano del área requerida CHF-3-025A-I.

**3. INFORMACION JURIDICA.**

3.1. Propietario ALFONSO ROMERO PARRADO, ELSA ROMERO PARRADO, EURIPIDES ROMERO PARRADO, PEDRO CANO ROSAS, MARIA JULIA CARRION DE LOPEZ.



**LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
 AFILIADA A LA UPAV**

- 3.2. Título de Adquisición. Escritura Pública 1226 del 15 de abril de 1997 de la Notaría Segunda de Villavicencio, S/N del 10 de junio de 1989 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio Matrícula Inmobiliaria. 230-52316
- 3.3. Observaciones Jurídicas Existe una medida cautelar consistente en embargo por impuestos municipales por parte de uno de los comuneros al municipio de Villavicencio. Existe una medida cautelar consistente en prohibición de enajenación de derechos inscritos a favor de uno de los comuneros.  
 El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

**4. DESCRIPCION DEL SECTOR.**

- 4.1. Delimitación del Sector El oriente con las veredas San Cristóbal, La Libertad y Servitá.  
 El occidente con la vereda Casa de Teja, Chirajara Baja.  
 El norte con la vereda San Miguel.  
 El sur con el municipio de Acacias.
- 4.2. Actividad Predominante. Agropecuaria y pastos naturales.
- 4.3. Topografía. Fuertemente quebrado.
- 4.4. Características climáticas. Temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m.
- 4.5. Condiciones Agrológicas

4.5.1 **Clase VII:** Suelo con relieve similar a las de la Clase VI o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100 %, moderada hasta 70%, severa hasta 50 % y muy severa hasta 30 %. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salino sódicos hasta el 7 % del área. Drenaje natural desde excesivo a muy pobre; encharcamientos hasta 120 días acumulados por año; las inundaciones de 4 a 6 meses por año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presenta esta clase, su uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

Fuente: [http://www2.igac.gov.co/igac\\_web/normograma\\_files/RESOLUCION29651995.pdf](http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION29651995.pdf)

4.6. Servicios Públicos

ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO VEREDAL	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO		
ENERGIA	POZO SÉPTICO		

- 4.7. Servicios Comunes No posee
- 4.8. Vías de Acceso y transporte Vía al llano, que comunica al municipio de Cáqueza con el municipio de Villavicencio, con dos carriles, uno en cada sentido, sin separador y en pavimento asfáltico en regular estado de conservación y mantenimiento, con transporte de buses y busetas en forma continua.

**LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA**  
AFILIADA A LA UPAV

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA.**

5.1. AREA DE ACTIVIDAD: De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio aprobado mediante Acuerdo 287 del 29 de Diciembre de 2015, este predio se encuentra clasificado como Suelo Rural y Actividad Forestal Protector.

5.2. Forestal Protector.

Articulo 362 Área de Actividad Forestal Protector.

Área que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales y artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En esta área debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque, es decir, el aprovechamiento de productos no maderables.

Uso Principal: Forestal Protector.

Uso Compatible: Investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general, avistamiento de aves, reconocimiento de especies, monitoreo ambiental, restauración bajo de los lineamientos de la autoridad ambiental.

Uso Condicionado: Recreación Contemplativa, Ecoturismo, Silvicultura.

Uso Prohibido: Uso agropecuario, uso industrial o agroindustrial, usos urbanos, loteos, quemas y tala, vertimientos de residuos sólidos y líquidos, sin el manejo adecuado, actividades minero energéticas.

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**

6.1. Ubicación. Posee frente sobre la Vía Autopista al Llano, corredor vial que interconecta a Bogotá con Villavicencio, a una distancia aproximada de diecisiete kilómetros, del casco urbano de Villavicencio, costado izquierdo.

6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	10,900000	ha
6.2.2	Área Requerida	0,363315	ha
6.2.3	Área Sobrante	10,536685	ha
6.2.4	Fuente	Ficha predial CHF-3-025A-I	



**LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA**  
AFILIADA A LA UPAV

6.3. Linderos:

Por el Norte	ALFONSO ROMERO PARRADO Y OTROS, en longitud 280,71 metros.
Por el Sur	BLANCA ALICIA GOMEZ DE MARTINEZ Y OTRAS, en longitud de 281,01 metros
Por el Oriente	NO APLICA
Por el Occidente	NO APLICA

6.4. Vías de acceso al predio. Autopista al Llano, en pavimento asfáltico, con dos carriles, uno en cada dirección

6.5. Servicios Públicos.

ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO VEREDAL	TRANSP.INTERMUNIPAL	X
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO		
ENERGIA	POZO SÉPTICO		

6.6. Unidades fisiográficas Una, con suelo fuertemente quebrado, pendientes entre el 26% y el 50%, uso agropecuario, norma de uso suelo rural forestal protector, fuerte pedregosidad, rocosidad y erosión, baja fertilidad, suelos superficiales, facilidad de drenaje natural, temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m.

6.7. Área Construida: 0,00 m<sup>2</sup>  
 6.8. Anexos otras construcciones: No existen  
 6.9. Cultivos y especies:

BOSQUE NATIVO	3633,15	m <sup>2</sup>
---------------	---------	----------------

**7. METODOS VALUATORIOS**

Para el presente avalúo se utilizan el Método de Comparación o de Mercado para la determinación del valor del terreno, el cual está definido en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

*“Artículo 1°.- 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.”*

**8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

No se encontraron ofertas en este sector ni en predios cercanos con características similares.

8.2. Depuración del Mercado

**LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
AFILIADA A LA UPAV**

**9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)**

Por la razón de no existencia de ofertas, el valor del terreno será determinado por encuestas indicadas en el Estudio de Valores de Referencia.

RECOPIACION DE ENCUESTAS							
ITEM	NOMBRE	EXPERIENCIA	TELEFONO	ZONA GEOECONOMICA	RELIEVE	VALOR ENCUESTA	
1	CARLOS TALERO	AVALUADOR	312 4035458	ZONA GEOECONOMICA 3	ESCARPADO	15.000.000	
2	JORGE DELGADILLO	AVALUADOR	314 2938976	ZONA GEOECONOMICA 3	ESCARPADO	17.000.000	
3	LEYDI BEJARANO	AVALUADOR	312 3566427	ZONA GEOECONOMICA 3	ESCARPADO	16.000.000	
						Promedio	\$ 16.000.000
						Desviación Estandard	1.000.000
						Coefficiente de variación	6,25
						Limite Superior	\$ 17.000.000
						Limite Inferior	\$ 15.000.000
						Factor por Variacion	\$ 16.000.000
						<b>VALOR HOMOGENIZADO DE ha</b>	<b>16.000.000</b>

Tabla 1. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 3

**10. CALCULOS VALOR DEL TERRENO**

10.1. El análisis realizado a las muestras, por el Método Comparativo, cumple con el factor de Coeficiente de Variación, menor a 7.5%, permitido por la norma, razón por la cual, es aceptable tanto el análisis como las muestras obtenidas.

10.2. De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 9, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 16'000.000.00 por hectárea de terreno.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN: N/A**

**12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS - ANÁLISIS UNITARIOS: N/A**

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:**

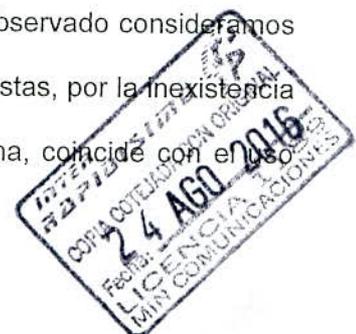
BOSQUE NATIVO	Unid: M2			
	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Tuno	un	1,00	5	5,0
Cenizo	un	1,00	5	5,0
Lacres	un	1,00	7	7,0
Hormiguero	un	1,00	5	5,0
Alagarrobo	un	1,00	5	5,0
Mano de obra Const 177 Pag 147	dia	0,00005	150.000	7,5
Sumatoria				34,5
Valor final adoptado (Por aproximacion)				35,0

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

14.1. Normatividad. El uso dado al predio corresponde con el observado consideramos que es el apropiado.

14.2. Ofertas Obtenidas. El estudio se realizó a través de encuestas, por la inexistencia de ofertas para este tipo de predios.

14.3. Uso por norma y uso actual. El uso indicado por la norma, coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.



**LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
AFILIADA A LA UPAV**

- 14.4. Orden Público. En el momento de la visita, no se observó indicación alguna de problemas en la tranquilidad del sector por desorden público.
- 14.5. Factores de Valorización. Los propios de la rentabilidad por la cercanía a la vía principal.
- 14.6. Factores de Incidencia en el valor. La cercanía a la vía Principal.

**15. RESULTADO DE AVALUO**

AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	0,363315	ha	16.000.000,00	5.813.040,00
BOSQUE NATIVO	3633,15	m <sup>2</sup>	35,00	127.160,25
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>5.940.200</b>

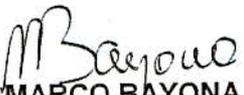
Nota: Para las áreas y/o cantidades, de terreno, cultivos y/o especies, se tomaron como referencia los datos de la Ficha Predial CHF-3-025A-1, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden.

**FECHA: 3 DE JUNIO DE 2016.**

**VALOR: CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS PESOS  
MONEDA CORRIENTE (\$5.940.200)**

  
**GUSTAVO GOMEZ**  
REPRESENTANTE LEGAL  
SCdA Meta

  
**ING. EDGAR PEREZ BECERRA**  
AVALUADOR ASIGNADO  
RNA (FEDELONJAS) 1507

  
**MARCO BAYONA**  
Presidente del comité técnico  
RNA SIC 0105215

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
AFILIADA A LA UPAV

16. REGISTRO FOTOGRAFICO



BOSQUE NATIVO



BOSQUE NATIVO



BOSQUE NATIVO



BOSQUE NATIVO



BOSQUE NATIVO



BOSQUE NATIVO

REPTARIO  
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL  
Fecha: 24 AGO 2016  
LICENCIA 1189  
MIN COMUNICACIONES

Villavicencio, 06 de Mayo de 2016

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

Solicitante: **RICARDO POSTRARINI HERRERA**  
Gerente General  
Concesionaria Vial Andina S.A.S  
Nit: **9000.848.0164-6**  
Dirección: **Carrera 48 No.7-01 Centro Comercial La hacienda Local 6**  
Teléfono: **7569668**  
La Ciudad

**Ref.:** Solicitud Concepto de Uso del Suelo, Expediente Radicado No.50001-2-16-0618 del 29 de Abril de 2016.

De acuerdo con la solicitud de la referencia y conforme al Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 287 del 29 de Diciembre 2015, me permito informarle respecto al predio identificado con Cédula Catastral No.00-06-0011-0043-000, ubicado en el predio La Esmeralda Vereda Pipiral, jurisdicción de Villavicencio, que:

- 1- De acuerdo con el **Plano No. 10. Clasificación del Suelo Rural**, el predio objeto de solicitud se encuentra en **SUELO RURAL**.
- 2- Según el **Plano No. 11. de Áreas de Actividad Suelo Rural**, el predio se encuentra ubicado dentro del área de **ACTIVIDAD FORESTAL PROTECTOR**.
- 3- Que de acuerdo al Plano 3. Plano de Zonificación Por Amenazas Naturales, Inundación Suelo Rural- una parte del predio se encuentra en un grado medio de **Amenaza de inundación**.

De acuerdo al artículo 357-Suelo de producción Sostenible del acuerdo 287 del 2015 este suelo se divide en áreas de actividad rural con base en la aptitud y características del suelo y se clasifican así:

1. Área de Actividad Agroforestal
2. Área de Actividad Agrícola
3. Área de Actividad Pecuaria
4. **Área de Actividad Forestal protector**
5. Área de Actividad Forestal Productor Protector
6. Área de Actividad Minera

En todas las áreas de actividad excepto en el área de actividad minera, se permitirá el establecimiento de una única vivienda campestre que ocupará como máximo un área de 400 metros cuadrados de huella.

Se autoriza la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de los usos principales de las distintas áreas de actividad rural como la agrícola, pecuaria, forestal, o de explotación de recursos naturales en una proporción no mayor al 2% del área bruta del lote.

Las actividades señaladas como ecoturismo, agroturismo sostenible y fincas integrales, tendrán un aprovechamiento máximo del 2% del área bruta del lote para el establecimiento cabañas, piscina, senderos establos, parqueadero y demás infraestructura asociada a la actividad y conservarán su uso principal.



**Parágrafo 3.** Los usos rurales que no estén dentro de la clasificación de principal, compatible, condicionado o restringido, se entenderán como prohibidos.

Adicionalmente, se deben tener en cuenta la Norma Nacional que regula el Suelo Rural, la cual nos permitimos referir para conocimiento y fines pertinentes; Decreto 097 de 2006, Decreto 1077 de 2015, a la cual hay que dar cumplimiento, así:

- *Decreto 097 del 2006 artículo 3: Prohibición de parcelaciones en suelo rural. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.*

*En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.*

**Parágrafo.** Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

- *Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.*

1. **Subdivisión rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

*Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.*

En el documento Anexo N.4 del Plan de ordenamiento territorial el Acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015 se realiza la clasificación de las actividades comerciales contenidas en el CIU.

Con base en lo anterior, debe quedar claro que los **Conceptos de Uso de Suelo** expedidos por los Curadores Urbanos: 1) Únicamente señalan las "Normas referentes al uso del suelo" establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y no constituyen diligencia de verificación de los demás requisitos establecidos en la Ley 232 de 1995.

