

NOTIFICACIÓN POR AVISO

COVIANDINA S.A.S.



Señores:

CONSTRUCTORA LYC S.A.S.

Calle 40 Cen 32 Cen Oficina 1102 Centro

INVERSIONES VAROLI LTDA.

Avenida 40 Sur N° 26 – 92 Siete de Agosto

SOCIEDAD INGENIERÍA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S. A. INARCO S. A.

Calle 40 N° 32 – 50 Oficina 1003 Centro

Predio “Las Delicias Lote 2 Vda El Carmen”

Vereda El Carmen

Villavicencio, Meta

Nº. Radicado: CVA-0959-16

Nº. Folios: 39

Fecha Radicación: 24/06/2016

Hora: 10:59 AM

Para: OTROS

Anexos: Ficha predial, Avalúo, Cerit Uso de Suelo y Normas

**Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra
CVA-0769-16 del predio identificado con folio de matrícula N°
230-111344.**

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 N° 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 junio 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 N° CVA-0769-16, para la adquisición de una zona de terreno requerida para el Proyecto de Concesión **NUEVA CALZADA ENTRE CHIRAJARA Y LA INTERSECCIÓN DE FUNDADORES**, Unidad Funcional Seis (6), cuyo contenido se adjunta a continuación:



Bogotá D.C., 08 de junio de 2016

COVIANDINA S.A.S.



Señores:

CONSTRUCTORA LYC S. A. S. (37.5%)
Calle 40 Cen 32 Cen Oficina 1102 Centro
INVERSIONES VAROLI LTDA. (25%)
Avenida 40 Sur N° 26 – 92 Siete de Agosto
SOCIEDAD INGENIERÍA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S. A. INARCO S. A. (37.5%)
Calle 40 N° 32 – 50 Oficina 1003 Centro
Predio "Las Delicias Lote 2 Vda El Carmen"
Vereda El Carmen
Villavicencio, Meta

No. Radicado: CVA-0769-16
Fecha Radicación: 08/06/2016
Para: OTROS
Anexos: 4 Documentos

No. Folios: 33
Hora: 10:24 AM

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 del predio denominado "Las Delicias Lote 2 Vda El Carmen", Vereda El Carmen, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-14-0851-0002-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-111344, 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.

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

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

1



2





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-6-058-D elaborada por COVIANDINA S.A.S el 05 de enero de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (5.944,13 m²), así como las construcciones, cultivos y 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 K83+222,80 D y final K83+437,12 D de la Unidad Funcional seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 167.168.173,00).

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 CHF-6-058-D, de fecha cinco (05) de abril 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.

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.

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



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





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

Por otra parte, 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 renuncia 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 que sea desglosado 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

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



4





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 1.997, 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 Profesional Jurídico Predial, abogada Sandra Mayerly Velásquez Jaimes en el teléfono 3219739515, o al correo electrónico svelasquez@covlandina.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,


NATALIA ESCOBAR GOMEZ
Representante Legal (S)

Anexas: 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: SM/RES
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.covlandina.com

4



5





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-0801-16 del trece (13) de junio de 2016, remitido por correo certificado Red Postal de Colombia 472, seriales YP001940322CO, YP001940225CO, YP001940234CO y YP001940248CO se envió citación para notificación personal, indicándole las condiciones para realizar la notificación personal sin que hasta la fecha se hayan hecho presentes para la citada notificación.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino, conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Adicionalmente, en cumplimiento del numeral 5.6 (e) del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, se efectuará la publicación del presente aviso en las páginas web www.ani.gov.co y www.coviandina.com.

Asimismo, se fijará por el término de cinco (5) días en la cartelera de 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, así como en la Alcaldía Municipal de Villavicencio.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo. La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo I del Título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

**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: SV/FS
Revisó: LRY
Proceso: Predios.

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



FECHA 04-dic-15
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 6 Nº PREDIO (CIP) CHF - 6 - 058 - D
DIRECCION LAS DELICIAS LOTE 2 VDA EL CARMEN
PROPIETARIO CONSTRUCTURA LYC S.A.S. Y OTROS

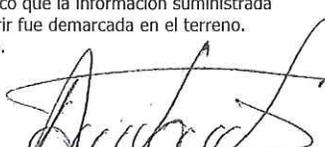
AREA DE MEJORAS 0,00 M² **AREA CONSTRUIDA:** 0,00 M²
AREA REQUERIDA 0 Ha 5944,13 M² ✓
AREA REMANENTE 0 Ha ,00 M²
AREA TOTAL 3 Ha 1315,23 M²

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	30,52	ML
M2: BEBEDERO : EN CONCRETO DE (0.80* 1.20)M Y (0.80)M DE ALTURA	0,77	M3

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
VARA SANTA (D=0.10) M	1	UN
ALGARROBO (D=0.05) M	1	UN
CAUCHO (D=0.30) M	1	UN
CAUCHO (D=0.10) M	4	UN
CEIBA (D=0.80) M	3	UN
CAJETO (D=0.20) M	11	UN
GUAMO (D=0.30) M	1	UN
TUNO (D=0.05) M	3	UN
LACRE (D=0.10) M	4	UN
LACRE (D=0.15) M	2	UN
LACRE (D=0.25) M	2	UN
CAMPANO (D=0.20) M	1	UN
CAMPANO (D=0.10) M	5	UN
CAMPANO (D=0.15) M	3	UN
LIMONCILLO (D=0,10) M	200	ML
CENIZO (D=0.10M)	4	UN
LAUREL (D=0.20M)	2	UN
CAUCHO (D=0.70M)	1	UN
CENIZO (D=0.15M)	3	UN
CEDRO (D=0.20M)	1	UN
CAUCHO (D=0.30M)	1	UN
BALSO (D=0.50) M	2	UN
MATA RATON (D=0.10) M	1	UN
MATA RATON (D=0.15) M	1	UN
MATA RATON (D=0.20) M	4	UN
HIGUERON (D=0.30) M	1	UN
CAMPANO (D=0.30) M	2	UN
YOPO (D=0.30) M	3	UN
YOPO (D=1.0) M	1	UN
YOPO (D=0.10) M	1	UN
TULIPAN (D=0.05) M	3	UN

Yo, Wilson Arturo Caspedes Duarte, identificado con cédula de ciudadanía No. 17322979 de Vico, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.


**PROPIETARIO, POSEEDOR
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR**


REPRESENTANTE CONSULTOR

Aldemar Galvis Solua
 MP 253351 64073 CND HOJA 1 DE 1

	COVIANDINA S.A.S	FP: CFH-6-058-D
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRÁFICO	Hoja 1 de 2
	REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE DICIEMBRE DE 2015	

Registro No. 1



M1

Registro No. 2



ESPECIE YOPO

Registro No. 3



ESPECIE MIRTO

Registro No. 4



ESPECIE HIGUERON

Registro No. 5



ESPECIE HIGUERON

Registro No. 6



ESPECIE LACRE

Nombre: Aldemar Galvis Silva	Cargo: Coordinador Predial
------------------------------	----------------------------

	COVIANDINA S.A.S		FP: CFH-6-058-D
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO		Hoja 2 de 2
	REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE DICIEMBRE DE 2015		
<p align="center">Registro No. 7</p>  <p align="center">ESPECIE MANGO</p>		<p align="center">Registro No. 8</p>  <p align="center">ESPECIE MATARATON</p>	
<p align="center">Registro No. 9</p>  <p align="center">ESPECIE LIMONCILLO</p>		<p align="center">Registro No. 10</p>  <p align="center">ESPECIE ARRAYAN</p>	
Nombre: Aldemar Galvis Silva		Cargo: Coordinador Predial	



COVIANDINA S.A.S

FP: CFH-6-058-D

FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hoja 3 de 3

REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 11 DE FEBRERO DE 2016

Registro No. 11



ESPECIE GUAMO

Registro No. 12



M2 BEBEDERO

Registro No. 9

ESPECIE LIMONCILLO

Registro No. 10

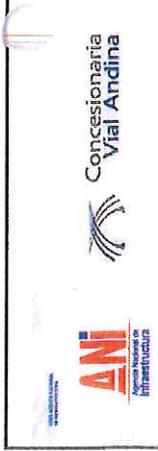
ESPECIE ARRAYAN

ESPECIE GUAMO

M2 BEBEDERO

Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO: CONCESIÓN
CONTINENTAL No.:

UNIDAD FUNCIONAL: UF - 6
SECTOR O TRAMO: BUENA VISTA - FUNDADORES

PREDIO No. CHF - 6 - 058 - D

ABSC. INICIAL: K 83+222.80 D
ABSC. FINAL: K 83+437.12 D

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 214.32

CEDULA: 900077362-7

DIRECCION / EMAIL: LAS DELICIAS LOTE 2 VDA EL CARMEN

DIRECCION DEL PREDIO: MATRÍCULA INMOBILIARIA 230-111344
CEDULA CATASTRAL 001408510002000

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
CONSTRUCTORA LYC S.A.S. Y OTROS

VEREDA/BARRIO: EL CARMEN
MUNICIPIO: VILLAVICENCIO
DPTO: META

CLASIFICACION DEL SUELO: EXPANSION URBANA
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO

Predio requerido para: TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
IVARA SANTA (D=0.10) M	1		UN
ALGARROBO (D=0.05) M	1		UN
CAUCHO (D=0.30) M	1		UN
CAUCHO (D=0.10) M	4		UN
CEIBA (D=0.80) M	3		UN
CAJETO (D=0.20) M	11		UN
GUAMO (D=0.30) M	1		UN
TUNO (D=0.05) M	3		UN
LACRE (D=0.10) M	4		UN
LACRE (D=0.15) M	2		UN
LACRE (D=0.25) M	2		UN
CAMPANO (D=0.20) M	1		UN
CAMPANO (D=0.10) M	5		UN
CAMPANO (D=0.15) M	3		UN
LIMONCILLO (D=0.10) M	200		ML
CENIZO (D=0.10M)	4		UN
LAUREL (D=0.20M)	2		UN
CAUCHO (D=0.70M)	1		UN
CENIZO (D=0.15M)	3		UN
CEDRO (D=0.20M)	1		UN
CAUCHO (D=0.30M)	1		UN
BALSO (D=0.50) M	2		UN
MATA RATON (D=0.10) M	1		UN
MATA RATON (D=0.15) M	1		UN
MATA RATON (D=0.20) M	4		UN
HIGUERON (D=0.30) M	1		UN
CAMPANO (D=0.30) M	2		UN
YOPO (D=0.30) M	3		UN
YOPO (D=1.0) M	1		UN
YOPO (D=0.10) M	1		UN
TULIPAN (D=0.05) M	3		UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUJAS	30.52	ML
2	M2: BEBEDERO : EN CONCRETO DE (0.80* 1.20)M Y (0.80)M DE ALTURA	0.77	M3
TOTAL AREA CONSTRUIDA			

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

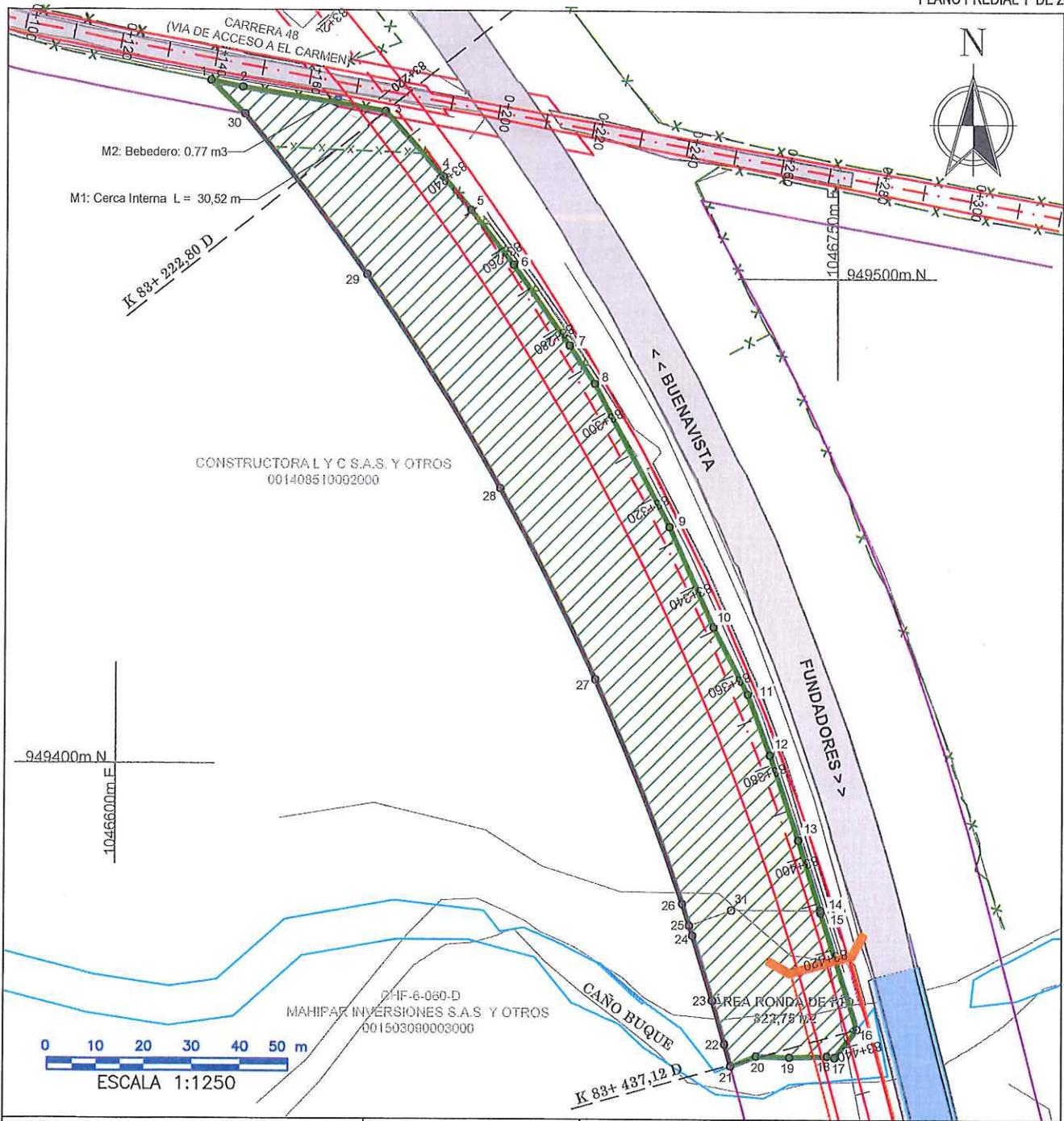
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

FECHA DE ELABORACION:	05-ene.-16
Revisó y Aprobó:	ING. ALDEMAR GALVIS SILVA 25535164073 CND
AREA TOTAL TERRENO	3 Ha 1315.23 m ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 5944.13 m ²
AREA REMANENTE	0 Ha .00 m ²
AREA SOBRANTE	2 Ha 5371.10 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 5944.13 m ²
OBSERVACIONES:	AREA DE RONDA DE RIO D= (822,75)M2 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2811 DE 1974.



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.
1

FMI:
230-111344



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

PROPIETARIO:
CONSTRUCTORA LYC S.A.S Y OTROS

CONVENCIONES	
BORDE VÍA PROYECTADA	— (Red line)
EJE DE VÍA PROYECTADA	- - - (Red dashed line)
CALZADA VÍA EXISTENTE	— (Grey line)
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	— (Black outline)
QUEBRADAS	— (Blue line)
LINDERO	— (Blue line)
CERCA	-x-x- (Black line)
LÍNEA DE COMPRA	— (Purple line)
AREA REQUERIDA	— (Green hatched area)
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	— (Red hatched area)
AREA REMANENTE	— (Yellow hatched area)
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	— (Black hatched area)

CUADRO DE AREAS				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRIANTE:
0 Ha 5944,13 m²	3 Ha 1315,23 m²	0 Ha 0,0 m²	0 Ha 0,0 m²	2 Ha 5371,10 m²

FECHA ELAB.:
10-01-2015
ESCALA:
1:1250

UNIDAD FUNCIONAL:
6
SECTOR:
BUENAVISTA - FUNDADORES

No. CATASTRAL:
001408510002000
FICHA GRAFICA No.
CHF-6-058-D

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	949540.49	1046619.35	6.74
2	949539.18	1046625.96	30.24
3	949534.32	1046655.81	18.10
4	949520.86	1046667.92	8.93
5	949514.03	1046673.67	14.39
6	949502.74	1046682.59	20.26
7	949486.20	1046694.30	9.45
8	949478.38	1046699.59	33.26
9	949449.03	1046715.23	22.53
10	949428.45	1046724.42	15.65
11	949414.58	1046731.66	13.35
12	949402.04	1046736.27	18.48
13	949384.56	1046742.23	15.15
14	949370.11	1046746.79	18.42
31	949370.11	1046728.36	9.30
25	949366.92	1046719.63	4.68
26	949371.35	1046718.17	49.90
27	949417.77	1046699.87	43.85
28	949456.85	1046680.00	52.33
29	949500.97	1046651.88	41.42
30	949533.63	1046626.42	9.85
1	949540.49	1046619.35	
ÁREA : 0 Ha 5121,38 m ²			

ÁREA DE RONDA DE RÍO			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
14	949370.11	1046746.79	0.56
15	949369.57	1046746.96	25.10
16	949345.64	1046754.50	7.37
17	949339.86	1046749.93	1.59
18	949340.11	1046748.37	7.80
19	949339.88	1046740.56	6.90
20	949340.11	1046733.67	5.73
21	949338.05	1046728.32	4.67
22	949342.54	1046727.05	9.38
23	949351.55	1046724.43	13.96
24	949364.87	1046720.30	2.16
25	949366.92	1046719.63	9.30
31	949370.11	1046728.36	18.42
14	949370.11	1046746.79	
ÁREA : 0 Ha 822,75 m ²			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-111344	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CONSTRUCCIONES EXISTENTES ÁREA REMANENTE QUEBRADAS ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS LINDERO CERCA	
 		DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: CONSTRUCTORA LYC S.A.S Y OTROS	
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 0 Ha 5944,13 m ² AREA TOTAL: 3 Ha 1315,23 m ² AREA CONSTRUIDA: 0 Ha 00,00 m ² AREA REMANENTE: 0 Ha 00,00 m ² AREA SOBRIANTE: 2 Ha 5371,10 m ²			FECHA ELAB.: 10-01-2015 ESCALA: N A	UNIDAD FUNCIONAL: 6 SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES	No. CATASTRAL 001408510002000 FICHA GRAFICA No. CHF-6-058-D

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

AVALUO PREDIO CHF-6-058-D

FECHA : 5 DE ABRIL DE 2016
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
UNIDAD FUNCIONAL : 6 - BUENAVISTA – FUNDADORES

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. Solicitud. Concesionaria Vial Andina
- 1.2. Fecha de solicitud 28 de marzo 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. El Carmen
- 1.9. Uso Permitido. Suelo de Expansión Urbana
- 1.10. Abscisado del Área Requerida. De la K83+222.80 (D) a la K83+437.12 (D), 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 001408510002000
 - 1.12.2. Área de terreno 3,1315ha
 - 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente 66'442.000
- 1.13. Fecha de Visita al predio. 30 de marzo de 2016
- 1.14. Fecha del Informe de Avalúo. 5 de abril de 2016.
- 1.15. Nombre del predio Las Delicias Lote 2 Vda El Carmen

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de tradición y libertad, 230-111344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, expedido el 30/10/2015.
- 2.2. Escritura Pública 4732 de 17/11/2012. Notaría Tercera de Villavicencio.
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo.
- 2.4. Estudio de Títulos realizado el 07/01/2015.
- 2.5. Ficha Predial CHF-6-058-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, en donde se encuentra la identificación Legal del predio y datos necesario para la realización de este informe.
- 2.6. Plano CHF-6-058-D del área requerida.

3. INFORMACION JURIDICA.

- 3.1. Propietario CONSTRUCTURA LYC S.A.S., INVERSIONES VAROLI LTDA, SOCIEDAD INGENIERIA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A. INARCO S.A.
- 3.2. Título de Adquisición. Escritura Pública 4732 de 17/11/2012. Notaría Tercera de Villavicencio.

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

- 3.3. Matricula Inmobiliaria. 230-111344.
3.4. Observaciones Jurídicas No posee gravámenes ni limitaciones.
El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR.

- 4.1. Delimitación del Sector El oriente con el perímetro urbano de Villavicencio.
El occidente con la vereda Buenavista.
El norte con la vereda Mesetas.
El sur con la vereda Buenos Aires.
- 4.2. Actividad Predominante. Agropecuaria.
- 4.3. Topografía. Ligeramente inclinado.
- 4.4. Características climáticas. Temperatura media 27°C y altitud 467 m.s.n.m.
- 4.5. Condiciones Agrologicas
4.5.1 **Clase II:** Suelos con pendientes suaves entre el 3 y 7%, por lo que requieren practicas moderadas de conservación. Tienen una tendencia moderada a la erosión hídrica y eólica, profundidad efectiva menor a la de un suelo ideal. Pueden o no tener, algún grado de impedimento como estructura desfavorable, contenido de sales o acidez moderada, fácilmente corregibles según el caso, pero con probabilidad de que vuelvan a aparecer. Son terrenos potencialmente inundables. Pueden tener drenaje moderadamente impedido pero fácil de corregir mediante obras simples.

Fuente: http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION29651995.pdf

4.6. Servicios Públicos

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

- 4.7. Servicios Comunales 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.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA.

- 5.1. AREA DE ACTIVIDAD: De acuerdo al POT del municipio de Villavicencio, aprobado por el decreto 353 de 2000, modificado por el acuerdo 21 del 4 de septiembre de 2002, y posteriormente adoptado por el acuerdo 287 del 27 de diciembre de 2015.

Artículo 77. Suelo de Expansión Urbana

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de

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

Ordenamiento, según lo determine los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de las categorías de suelo de expansión se incluyen áreas para desarrollo concertado a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas, principalmente la adecuación de servicios públicos de alcantarillado y acueducto.

Cuando se trate de adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre las que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas, de conformidad con lo expuesto en el presenta plan.

El artículo 233 del Plan de Ordenamiento Territorial, el acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015 establecen el siguiente régimen de uso para la **AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE:**

- Principal: Vivienda
- Complementario: Actividad comercial grupo 1
Equipamiento categoría 1
- Prohibido: Actividad comercial grupo 2 y 3
Actividades Especiales
Equipamiento categoría 2 y 3
Actividad industrial tipo 1,2 y 3

6. DESCRIPCION 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 tres kilómetros, del casco urbano de Villavicencio, costado derecho.
- 6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	3,131523	ha
6.2.2	Área Requerida	0,594413	ha
6.2.3	Área Sobrante	2,537110	ha
6.2.4	Fuente	Ficha predial chf-6-058-D	

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

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	VIA DE ACCESO EL CARMEN, en longitud de 36,98 metros
Por el Sur	CAÑO BUQUE, en longitud de 29,39 metros
Por el Oriente	VIA BUENA VISTA - FUNDADORES en longitud de 215,21 metros
Por el Occidente	CONSTRUCTURA LYC S.A.S. Y OTROS, en longitud de 232,20 metros

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	X	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO	x		
ENERGIA	POZO SÉPTICO			

6.6. Unidades fisiográficas Una, con suelo ligeramente inclinado, pendientes entre el 3% y el 7%, uso agropecuario, norma de uso suelo Agropecuario tradicional, baja pedregosidad, rocosidad y moderada erosión, alta fertilidad, suelos superficiales, facilidad de drenaje natural, son propicios para pastos, temperatura media 27°C y altitud 467 m.s.n.m.

6.7. Área Construida. 0.00 m²

6.8. Características Constructivas. No posee

6.9. Anexos otras construcciones

M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	30,52	ml
M2: BEBEDERO : EN CONCRETO DE (0.80* 1.20)M Y (0.80)M DE ALTURA	0,77	m ³

6.10. Cultivos y especies

VARA SANTA (D=0.10) M	1	un
ALGARROBO (D=0.05) M	1	un
CAUCHO (D=0.30) M	1	un
CAUCHO (D=0.10) M	4	un
CEIBA (D=0.80) M	3	un
CAJETO (D=0.20) M	11	un
GUAMO (D=0.30) M	1	un
TUNO (D=0.05) M	3	un
LACRE (D=0.10) M	4	un
LACRE (D=0.15) M	2	un
LACRE (D=0.25) M	2	un
CAMPANO (D=0.20) M	1	un
CAMPANO (D=0.10) M	5	un
CAMPANO (D=0.15) M	3	un
LIMONCILLO (D=0,10) M	200	ml
CENIZO (D=0.10M)	4	un
LAUREL (D=0.20M)	2	un
CAUCHO (D=0.70M)	1	un
CENIZO (D=0.15M)	3	un

PREDIO CHF-6-058-D

Página 4 de 11

Carrera 54 106 18 O E 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá
Calle 38 30A-25 Oficina 503 Telf: 6626490 - Villavicencio

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

CEDRO (D=0.20M)	1	un
CAUCHO (D=0.30M)	1	un
BALSO (D=0.50) M	2	un
MATA RATON (D=0.10) M	1	un
MATA RATON (D=0.15) M	1	un
MATA RATON (D=0.20) M	4	un
HIGUERON (D=0.30) M	1	un
CAMPANO (D=0.30) M	2	un
YOPO (D=0.30) M	3	un
YOPO (D=1.0) M	1	un
YOPO (D=0.10) M	1	un
TULIPAN (D=0.05) M	3	un

7. METODOS VALUATORIOS

Para el presente avalúo se utilizan el Método de Comparación o de Mercado para la determinación del valor del terreno y el Método de Costo de Reposición, para la determinación de valores de las construcciones y mejoras, los cuales están definidos en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

“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 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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = 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).

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

ANÁLISIS DE OFERTAS												
ITEM	INFORMADORES	AÑO DE TRANSACCION	MUNICIPIO	DIRECCION/EREDA	RELIEVE	VALOR TRANSACCION U OFERTA	VALOR TERRENO	AREA HECTAREAS	VALOR HECTAREA	DESCUENTO POR NEGOCIACION	TOTAL	VALOR AFECTADO m2 LOTE
7	JHON A SANCHEZ	2015	Villavicencio	Cormacarena	PROTECC. RECURSOS NATURALES	137.357.733	137.357.733	28,3553	4.844.164	1,00	1,00	\$ 4.844.164
8	GUSTAVO M RAMOS	2015	Villavicencio	Cormacarena	PROTECC. RECURSOS NATURALES	61.966.743	61.966.743	11,2157	5.525.000	1,00	1,00	\$ 5.525.000
9	GUSTAVO M RAMOS	2015	Villavicencio	Cormacarena	PROTECC. RECURSOS NATURALES	112.005.563	112.005.563	20,2700	5.525.681	1,00	1,00	\$ 5.525.681
											Promedio	5.298.282
											Desviación Estandard	393.278
											Coefficiente de variación	7,42
											Límite Superior	5.691.559
											Límite Inferior	4.905.004
											VALOR HOMOGENIZADO DE ha	5.298.000

Fuente: Estudio de Zonas Geoeconómicas Tabla 1. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 2

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

RECOPILACION DE ENCUESTAS ZONA EXPANSION URBANA ACTIVIDAD RESIDENCIAL							
ITEM	NOMBRE	EXPERIENCIA	TELEFONO	ZONA GEOECONOMICA	RELIEVE	VALOR ENCUESTA	
1	CARLOS TALERO	AVALUADOR	312 4035458	ZONA GEOECONOMICA 7	LIGERAMENTE INCLINADO	300.000.000	
2	JORGE DELGADILLO	AVALUADOR	314 2938976	ZONA GEOECONOMICA 7	LIGERAMENTE INCLINADO	320.000.000	
3	LEYDI BEJARANO	AVALUADOR	312 3566427	ZONA GEOECONOMICA 7	LIGERAMENTE INCLINADO	310.000.000	
						Promedio	\$ 310.000.000
						Desviación Estandard	10.000.000
						Coefficiente de variación	3,23
						Límite Superior	\$ 320.000.000
						Límite Inferior	\$ 300.000.000
						Factor por Variación	\$ 310.000.000
						VALOR HOMOGENIZADO DE ha	310.000.000

Fuente: Estudio de Zonas Geoeconómicas Tabla 8. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 7

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 y 9, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 310'000.000 por hectárea de terreno.
- 10.3. De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 8, se puede determinar que la zona de este predio en Ronda de Rio, posee un valor de \$ 5'298.000.00 por hectárea de terreno

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION: N.A.

12. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION ANEXAS - ANALISIS UNITARIOS

Nota: Los valores de materiales se obtuvieron de investigación de precios en ferreterías de la ciudad de Villavicencio y de la revista Construdata número 177, los rendimientos y la mano de obra, de los obtenidos en las diferentes obras en que hemos participado, los cuales se han verificado con los existentes en la revista Construdata. Se ha realizado de esta manera, para obtener valores finales de la región y por no existir un documento oficial confiable que contenga valores de las construcciones existentes en las áreas requeridas.

La Mayoría de estos análisis unitarios, ajustados con precios de la región, han tenido validez en transacciones voluntarias en avalúos de diferentes partes del país, conocidos por la ANI.

CERCA EN ALAMBRE PUAS			Unid: ML	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Poste en madera Constr 177 pag 128	un	0,50	3,000	1,500
Alambre de puas Rev Constr 177 Pag 184	ml	4,00	400	1,600
Puntilla Rev Constr 177 Pag 184	lb	0,01	1,900	19
Mano de obra Const 177 Pag 147	dia	0,03	150,000	4,500
Subtotal				7,619
Subtotal con AIU		15%		8,762
Año de construcción	2000			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	16 Años			
Factor de uso	32,00			
Factor de conservación	2,0			
Depreciación	23,11			
Valor final				6,737
Valor asumido				6,700
REVISTA CONSTRUDDATA # 177				

BEBEDERO EN MAMPOSTERIA			Unid: M2	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Placa en concreto Const 177 Pag 81	m3	0,144	325.000	46.800
Muros en bloque Const 177 Pag 185	m2	3,20	30.000	96.000
Pañete Const 177 Pag 201	m2	6,40	8.000	51.200
Mano de obra 177 Pag 146	dia	2,00	150.000	300.000
Subtotal				494.000
Subtotal con AIU		15%		568.100
valor por m2	m2	0,77%		737.792
Año de construcción	2000			
Vida Util	70 Años			
Vida de uso	16 Años			
Factor de uso	22,86			
Factor de conservación	2,0			
Depreciación	16,21			
Valor final				618.196
Valor asumido				618.200
REVISTA CONSTRUDDATA #177				

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

ANALISIS PARA DETERMINACION DE VALORES POR VOLUMEN DE MADERA - MADERABLES									
RANGO	0,05 - 0,29	0,30 - 0,39	0,40 - 0,49	0,50 - 0,59	0,60 - 0,69	0,70 - 0,79	0,80 - 0,89	1,00 - 1,09	
DIAMETRO ALTURA PECHO	0,25	0,35	0,45	0,55	0,65	0,75	0,85		1,05
ALTURA COMERCIAL	3,00	3,50	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50		6,00
FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)	1	0,7	0,65	0,6	0,6	0,6	0,6		0,6
APROVECHAMIENTO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8		0,8
VOLUMEN M3/ARBOL	0,118	0,189	0,331	0,513	0,717	1,060	1,498		2,494
NUMERO DE PIEZAS	3,927	6,286	11,027	17,106	23,892	35,343	49,936		83,127
VALOR EN PIE - PIEZA	\$ 5,480	\$ 5,480	\$ 5,480	\$ 5,480	\$ 4,480	\$ 4,480	\$ 4,480		\$ 4,480
VALOR ESTE ARBOL	\$ 21,520	\$ 34,446	\$ 60,428	\$ 93,741	\$ 107,036	\$ 158,337	\$ 223,712		\$ 372,408
VALOR ASUMIDO	\$ 22,000	\$ 34,000	\$ 60,000	\$ 94,000	\$ 107,000	\$ 158,000	\$ 224,000		\$ 370,000

FUENTE: LOS VALORES DE COMPRA SE CONSULTARON EN LOS ASERRIOS DE VILLAVICENCIO

DESCRIPCION	Unid	Cant	Unid: ML	
			V. Unit.	V. Parcial
Poste en madera Constr 177 pag 128	un	0,50	3,000	1,500
Alambre de puas Rev Constr 177 Pag 184	ml	3,00	400	1,200
Puntilla Rev Constr 177 Pag 184	lb	0,01	1,900	19
Mano de obra Const 177 Pag 147	dia	0,03	150,000	4,500
Subtotal				7,219
Subtotal con AIU		15%		8,302
Año de construcción	2000			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	16 Años			
Factor de uso	32,00			
Factor de conservación	2,0			
Depreciación	23,11			
Subtotal				6,383
Valor asumido				6,400
LIMONCILLO	un	6,00	2,500	15,000
VALOR TOTAL				21,400

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE GUAMA	
Iniciación de producción	2º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	100 Pl/Hect
Producción por año	40,000 Kg/hect
Producción por planta	400 Kg/Pl
Valor en sitio	700 \$/Kg
Valor producción planta	280,000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	144,760 \$/Planta
Valor producción	135,240 \$/Planta
Rendimiento	70%
Subtotal/pl/año	94,668 \$/Planta
Valor producción por recoger	94,668 \$/Planta
VALOR ACTUAL	95,000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

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 Ofertas y encuestas 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.
- 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 ser suelo de expansión urbana y de la cercanía a la vía principal.
- 14.6. Factores de Incidencia en el valor. La cercanía a la vía Principal.

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

15. RESULTADO DE AVALUO

AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	0,512138	Ha	310,000,000	158,762,780,00
AREA DE RONDA DE RIO	0,082275	Ha	5,298,000	435,892,95
M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	30,52	m	6,700	204,484,00
M2: BEBEDERO : EN CONCRETO DE (0.80* 1.20)M Y (0.80)M DE ALTURA	0,77	m ³	618,200	476,014,00
VARA SANTA (D=0.10) M	1	un	22,000	22,000,00
ALGARROBO (D=0.05) M	1	un	22,000	22,000,00
CAUCHO (D=0.30) M	1	un	34,000	34,000,00
CAUCHO (D=0.10) M	4	un	22,000	88,000,00
CEIBA (D=0.80) M	3	un	224,000	672,000,00
CAJETO (D=0.20) M	11	un	22,000	242,000,00
GUAMO (D=0.30) M	1	un	95,000	95,000,00
TUNO (D=0.05) M	3	un	22,000	66,000,00
LACRE (D=0.10) M	4	un	22,000	88,000,00
LACRE (D=0.15) M	2	un	22,000	44,000,00
LACRE (D=0.25) M	2	un	22,000	44,000,00
CAMPANO (D=0.20) M	1	un	22,000	22,000,00
CAMPANO (D=0.10) M	5	un	22,000	110,000,00
CAMPANO (D=0.15) M	3	un	22,000	66,000,00
LIMONCILLO (D=0,10) M	200	ml	21,400	4,280,000,00
CENIZO (D=0.10M)	4	un	22,000	88,000,00
LAUREL (D=0.20M)	2	un	22,000	44,000,00
CAUCHO (D=0.70M)	1	un	158,000	158,000,00
CENIZO (D=0.15M)	3	un	22,000	66,000,00
CEDRO (D=0.20M)	1	un	22,000	22,000,00
CAUCHO (D=0.30M)	1	un	34,000	34,000,00
BALSO (D=0.50) M	2	un	94,000	188,000,00
MATA RATON (D=0.10) M	1	un	22,000	22,000,00
MATA RATON (D=0.15) M	1	un	22,000	22,000,00
MATA RATON (D=0.20) M	4	un	22,000	88,000,00
HIGUERON (D=0.30) M	1	un	34,000	34,000,00
CAMPANO (D=0.30) M	2	un	34,000	68,000,00
YOPO (D=0.30) M	3	un	34,000	102,000,00
YOPO (D=1.0) M	1	un	370,000	370,000,00
YOPO (D=0.10) M	1	un	22,000	22,000,00
TULIPAN (D=0.05) M	3	un	22,000	66,000,00
VALOR TOTAL				167,168,171

Nota: Para las áreas y/o cantidades, de terreno, construcciones, cultivos y/o especies, se tomaron como referencia los datos de la Ficha Predial CHF-6-058-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden

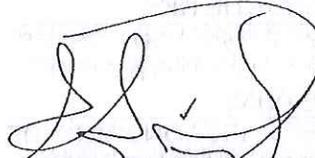
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

FECHA: 5 DE ABRIL DE 2016.

VALOR: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL
CIENTO SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 167'168.171).



GUSTAVO GOMEZ
REPRESENTANTE LEGAL
SCdA Meta



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



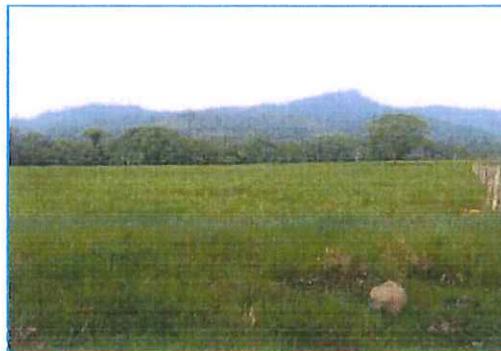
MARCO BAYONA
Presidente del comité técnico
RNA SIC 0105215

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

16. REGISTRO FOTOGRAFICO



TERRENO Y ESPECIES



TERRENO Y ESPECIES



M1 CERCA INTERNA



M2 BEBEDERO



ESPECIES FORESTALES



ESPECIES FORESTALES

CS-CU-0044-16

Villavicencio, 27 de Enero de 2015

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: **3792200 Ext-223**
 La Ciudad

Ref.: Solicitud Concepto de Uso del Suelo, Expediente Radicado No.50001-2-16-0074 del 21 de Enero de 2016.

Teniendo en cuenta el asunto de la referencia y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 287 del 30 de Diciembre de 2015, me permito informarle respecto al predio con Cédula Catastral No.00-14-0851-0002-000, ubicado el predio Las Delicias Lote 2, Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, lo siguiente:

- Conforme el **Plano No.10A de Clasificación del Territorio de Suelo Urbano**, el predio objeto de solicitud se encuentra en **SUELO DE EXPANSION URBANA**.
- Conforme el **Plano No.11C de Áreas de Actividades Suelo Urbano**, el predio se encuentra en un **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (AAR)** la cual se encuentra subclasificada en predominante y eje comercial.
- Que de conformidad con el **Plano No.11D de Categorías de las Áreas de Actividad del Suelo Urbano**, el predio objeto de solicitud se encuentra en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE**: Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios, y presenta el siguiente régimen de uso.

El Acuerdo 287 de 2015, en su Artículo 77 define: **Suelo de Expansión Urbana**: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen áreas para desarrollo concertado a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas, principalmente la adecuación de servicios públicos de alcantarillado y acueducto.

El Acuerdo 287 de 2015, en su Artículo 251 define: **El Plan Parcial**: es el instrumento de planificación y gestión urbana que se adopta mediante decreto del Alcalde Municipal que tiene como objeto desarrollar el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes definidos en el POT, establece las normas urbanísticas complementarias o específicas, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, las destinadas a la ejecución de Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE), macroproyectos, y otras operaciones urbanas especiales

Carrera 33 No. 40-54 Centro, Tel. 662 9816 Cel. 313 221 1314

www.curaduria2villavicencio.com e-mail: curaduriaurbanasegunda@gmail.com

Villavicencio – Meta

localizadas en suelo urbano.

El área de mínima de planificación de un plan parcial será de quince (15) hectáreas y deberá incluir los aspectos contemplados en el Artículo 19 de la ley 388 de 1997 y la base normativa para el trámite de los planes parciales será lo establecido en los decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y las normas que las modifique, adicione o sustituyan, por lo tanto, a partir de la entrada en vigencia del presente plan, se aplicará en su totalidad el contenido y la reglamentación expedida por el gobierno nacional. (Subraya fuera de texto)

Adicionalmente el Acuerdo citado con anterioridad en su artículo 250 establece;

"modalidades de intervención en el tratamiento de desarrollo:

Los predios objeto de tratamiento de desarrollo podrán iniciar actuaciones urbanísticas a través de las siguientes modalidades:

Plan Parcial. Se aplica para predios con las siguientes características:

Predio o predios localizados en suelo de expansión urbana.

Predio o predios ubicados en suelo urbano cuya área supera las 10 hectáreas netas urbanizables.

Licencia de Urbanización. Se aplica para predios localizados en suelo urbano que no requieran de plan parcial de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior del presente artículo". (Subraya fuera de texto)

El artículo 233 del Plan de Ordenamiento Territorial el Acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015 establece el siguiente régimen de uso para la **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE**:

- Principal: Vivienda
- Complementario: Actividad Comercial Grupo 1
Equipamiento Categoría 1
- Prohibido: Actividad Comercial Grupo 2 y 3
Actividades Especiales
Equipamiento Categoría 2 y 3
Actividad Industrial Tipo 1,2 y 3.

El Artículo 240 del Acuerdo 287 del 2015, establece para la **CATEGORIZACIÓN DE USOS DEL SUELO**: En función de la capacidad de coexistencia y la interrelación con los sistemas estructurantes del territorio, los usos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada una de las Áreas de Actividad, en las siguientes categorías:

- 1- **Uso Principal (PL):** Es aquel que determina el destino o función de un área de actividad y es señalado como predominante en su intensidad.
- 2- **Usos Complementarios (CR):** Son aquellos que contribuyen y sirven de soporte para el mejor desarrollo de las actividades del uso principal y se permiten en los lugares del área de actividad que señale la norma, pudiendo estar limitado incluso a una porción de cada edificación.
- 3- **Usos Compatibles:** Son aquellos que no son requeridos como apoyo al funcionamiento del uso principal pero que pueden desarrollarse bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, siempre que no perturben ni obstaculicen la actividad o función del uso principal y no ocasionen peligro para la

CS-CU-0044-16

salud, seguridad, tranquilidad pública y no entre en conflicto con los sistemas estructurantes del suelo urbano o del suelo rural.

- 4- **Usos Prohibidos:** Corresponde a los usos no permitidos como complementarios o compatibles a los usos principales que se asignan a área determinada.

No obstante los Planos 11D de Áreas de Actividad en Suelo Urbano y 11C Categorías de las Áreas de Actividad del Suelo Urbano, ubican el predio en un área de actividad Residencial- con actividad Residencial Predominante, estas actividades solo podrán desarrollarse cuando se haya implementado un plan parcial para el predio, por medio cual se podrán regular dichas actividades.

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 1.995, tales como: "intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación", verificación que es competencia de otras autoridades municipales. 2) No Conceden Permiso para el Funcionamiento, Adecuación o Construcción de Ningún Establecimiento. Por lo tanto en caso que la edificación no cuente con la Licencia de Construcción para desarrollar la actividad económica indicada en su solicitud, se deberá tramitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad que corresponda, según las definiciones contenidas en el Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, de lo contrario se entenderá **PROHIBIDO** aun cuando el presente concepto lo categorice como principal, complementario, compatible.

La consulta anterior, se entiende en los precisos términos del artículo 28 de la ley estatutaria 1755 del 30 de junio del 2015, en virtud del cual los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución salvo disposición legal contraria, constituyéndose simplemente un criterio orientador.

Cordialmente,



Arq. MARCO HERNAN OÑOFRE GAMEZ
Curador Urbano Segundo de Villavicencio

"Artículo 2.2.6.1.3.1, Numeral 3 del Decreto 1077 del 2015, Concepto de Uso del Suelo. Es el dictamen escrito por medio del el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

Abg- D.O.C