

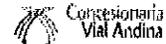


**Concesionaria
Vial Andina**

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señor:
JAIME ACEVEDO SILVA
Predio "La María"
Vereda Mesetas Bajas,
Villavicencio, Meta.

COVIANDINA S.A.S.



Nu. Radicado: CVA-0958-16
Fecha Radicación: 24/06/2016
Para: OTROS
Anexos: Fleha predial, Avalúo, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 38
Hora: 10:54 AM

**Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra
CVA-0768-16 del predio identificado con folio de matrícula N°
230-5879.**

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-0768-16, 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:

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



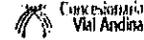
**Concesionaria
Vial Andina**



**Concesionaria
Vial Andina**

Bogotá D.C., 08 de junio de 2016

COVIANDINA S.A.S.



Señor:
JAIME ACEVEDO SILVA
Predio "La María"
Vereda Mesetas Bajas.
Villavicencio, Meta.

No. Radicado: CVA-0768-16
Fecha Radicación: 08/06/2016
Para: OTROS
Anexos: 4 Documentos

No. Folio: 31
Hora: 10:22 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 de un predio denominado "La María", Vereda Mesetas Bajas, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-05-0002-0027-000 y matrícula Inmobiliaria N° 230-5879, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Respetado señor:

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

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

MINISTERIO DE TRANSPORTE



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

MINISTERIO DE TRANSPORTE





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-6-055-D elaborada por COVIANDINA S.A.S el 10 de enero de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.332,84 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 K82+684,99 D y final K82+782,32 D de la Unidad Funcional seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.902.591,00) la cual incluye el precio de adquisición por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.502.739,00), y la indemnización de que trata la Resolución MT 2684 de 2015, por valor de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 399.852,00).

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 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el Informe técnico de Avalúo CHF-6-055-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

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

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

ANI

MINISTERIO DE TRANSPORTES

UNIVERSIDAD DEL CAUCA



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

MINISTERIO DE TRANSPORTES

ANI

MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA

MINISTERIO DE SUPERTRANSPORTE





**Concesionaria
Vial Andina**



**Concesionaria
Vial Andina**

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.

Teniendo en cuenta la existencia de una diferencia entre las áreas registradas en Catastro y las señaladas en los títulos, se recomienda al titular adelantar las actuaciones necesarias para asegurar la correcta correlación de información catastro-registro sobre el área sobrante, mediante el procedimiento de actualización de cabida y linderos establecido en la Resolución IGAC 070 de 2011.

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 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.

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



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

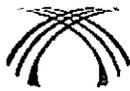
VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA





**Concesionaria
Vial Andina**



**Concesionaria
Vial Andina**

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 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@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

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

 MINISTERIO DE TRANSPORTES

 ANI

 INVIAS



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

 MINISTERIO DE TRANSPORTES

 ANI

 INVIAS





**Concesionaria
Vial Andina**

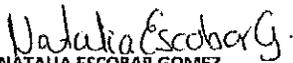


**Concesionaria
Vial Andina**

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)

Anejos: Fotocopia de la Fecha Predial y Plano Predial.
 Fotocopia del Acta de Asamblea Corporativa.
 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: SMV/TS
 Revisó: LTY
 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.covandina.com

5



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

6





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-0800-16 del trece (13) de junio de 2016, remitido por correo certificado Red Postal de Colombia 472, serial YPO01940251CO 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.

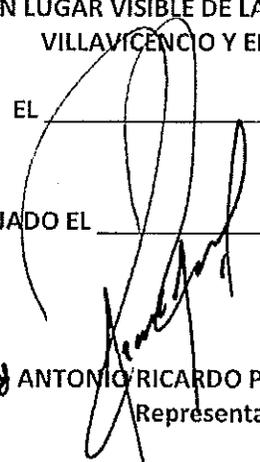
Asimismo, se fijará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S ubicada en la Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial "La Hacienda" Local 204 de la ciudad de Villavicencio, así como en la Alcaldía Municipal de Villavicencio.

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



Concesionaria
Vial Andina

FECHA 10-ene-16
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 6 Nº PREDIO (CIP) CHF - 6 - 055 - D
DIRECCION LA MARIA
PROPIETARIO JAIME ACEVEDO SILVA

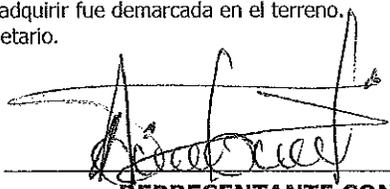
AREA DE MEJORAS	0,00	M ²	AREA CONSTRUIDA:	0,00	M ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 1332,84	M ² ✓			
AREA REMANENTE	0 Ha 0,0	M ²			
AREA TOTAL	4 Ha 3377,50	M ²			

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
M1: ZAPATA DE CIMENTACIÓN: EN CONCRETO DE (1,30*1,30)M Y UNA ALTURA A LA VISTA DE (0,20)M	1,00	UN

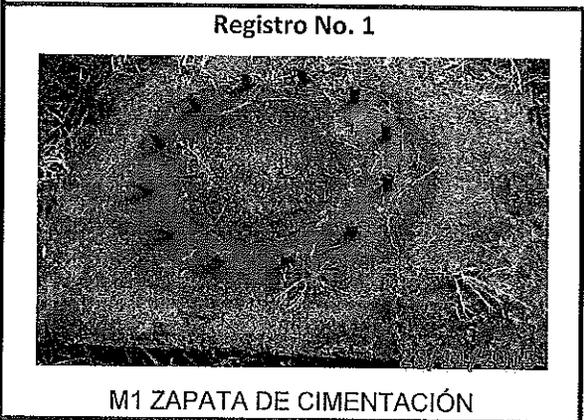
ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
BALSO (D=0,60M)	2	UN
CEDRO (D=0,20M)	1	UN
ARRAYAN (D=0,10M)	2	UN
HIGUERON (D=15M)	2	UN
VARA SANTA (D=0,10)	3	UN
VARA SANTA (D=0,20)	6	UN
YARUMO (D=0,20M)	1	UN
YARUMO (D=0,40M)	1	UN
CAUCHO (D=0,15M)	4	UN
CAUCHO (D=0,40M)	1	UN
LAUREL (D=15M)	4	UN
MIRTO (D=0,20M)	6	UN
PASTO MEJORADO	400	M2
LACRE (D=0,20M)	10	UN

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, 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
 Ademar Geluz SAUG
 MP 25335/GAO 73 CND





Concesionaria Vial Andina

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO No.:

CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
005 DE 08 DE JUNIO DE 2015

SECTOR O
TRAMO

BUENA VISTA - FUNDADORES

UNIDAD FUNCIONAL

CHF - 6

PREDIO No.

CHF - 6 - 055 - D

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K 82+664.99 D
K 82+782.32 D

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
97.33

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JAIME ACEVEDO SILVA

CEDULA

16.581.508

DIRECCION / EMAIL

NA

DIRECCION DEL PREDIO

LA MARIA

MATRICULA INMOBILIARIA

230-5879

CEDULA CATASTRAL

000500020027000

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

MESETAS BAJAS

VILLAVICENCIO

META

LINDEROS

NORTE

SUR

EXPANSION URBANA

AGROPECUARIO

3-25% Ondulada

LONGITUD

100.07

101.69

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL
PREDIO

TOPOGRAFIA

REHABILITACION

Predio requerido para:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
BALSO (D=0.60M)	2		UN
CEDRO (D=0.20M)	1		UN
ARRAYAN (D=0.10M)	2		UN
HIGUERON (D=15M)	2		UN
VARA SANTA (D=0.10)	3		UN
VARA SANTA (D=0.20)	6		UN
YARUMO (D=0.20M)	1		UN
YARUMO (D=0.40M)	1		UN
CAUCHO (D=0.15M)	10		UN
CAUCHO (D=0.40M)	1		UN
LAUREL (D=15M)	4		UN
MIRTO (D=0.20M)	6		UN
PASTO MEJORADO	400		M2
LACRE (D=0.20M)	10		UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	NA		
TOTAL AREA CONSTRUIDA			

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: ZAPATA DE CIMENTACION: EN CONCRETO DE (1,30*1,30)M Y UNA ALTURA A LA VISTA DE (0,20)M	1	UN
TOTAL AREA CONSTRUIDA			

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, 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 Area Remanente?

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

SINO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACION:

10-ene-16

ING. ALDEMAR GALVIS SILVA

25335164073 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

4 Ha 3377.50 m²

AREA REQUERIDA

0 Ha 1332.84 m²

AREA REMANENTE

0 Ha 0,00 m²

AREA SOBRANTE

4 Ha 2044.66 m²

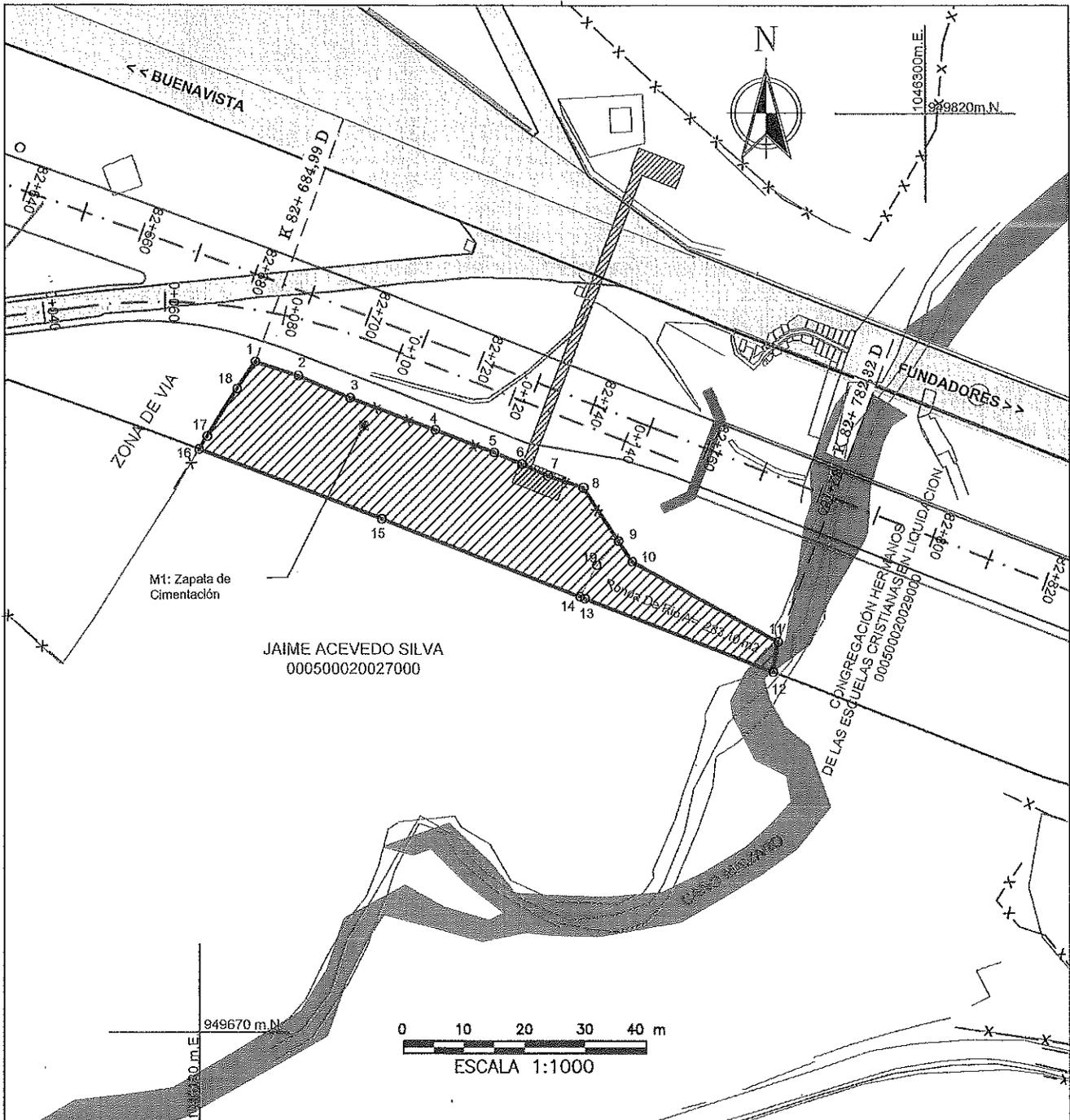
AREA TOTAL REQUERIDA

0 Ha 1332.84 m²

OBSERVACIONES:

AREA DE RONDA DE RIO D= (233,10)M2. DE CONFORMIDAD CON LO

ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2811 DE 1974.



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-5879	CONVENCIONES 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 ANEXAS: LINDERO: CERCA:	
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: JAIME ACEVEDO SILVA			
CUADRO DE AREAS					FECHA ELAB.: 10-01-2015
AREA REQUERIDA: 0 Ha 1332,84 m ²	AREA TOTAL: 4 Ha 3377,50 m ²	AREA CONSTRUIDA: 0 Ha 0,00 m ²	AREA REMANENTE: 0 Ha 00,00 m ²	AREA SOBRANTE: 4 Ha 2044,66 m ²	UNIDAD FUNCIONAL: 6
ESCALA: 1:1000					No. CATASTRAL: 000500020027000
SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES					FICHA GRAFICA No. CHF-6-055-D

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	949779.51	1046189.14	7.47
2	949777.22	1046196.25	
3	949773.60	1046204.82	9.30
4	949768.44	1046218.90	14.99
5	949764.76	1046228.71	10.48
6	949762.90	1046233.28	4.94
7	949761.00	1046237.60	4.72
8	949759.03	1046243.49	6.21
9	949750.33	1046249.26	10.44
19	949746.37	1046245.70	5.32
14	949741.23	1046242.94	5.84
15	949753.90	1046210.05	35.24
16	949765.25	1046179.88	32.24
17	949767.34	1046181.23	2.49
18	949775.08	1046186.13	9.16
1	949779.51	1046189.14	5.35
ÁREA : 1099,74 M ₂			

ÁREA DE RONDA DE RÍO			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
9	949750.33	1046249.26	4.05
10	949746.96	1046251.50	
11	949733.84	1046275.64	27.47
12	949728.93	1046274.86	4.98
13	949740.92	1046243.73	33.36
14	949741.23	1046242.94	0.85
19	949746.37	1046245.70	5.84
9	949750.33	1046249.26	5.32
ÁREA : 233,10 M ₂			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-5879	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	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Vial Andina			
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: JAIME ACEVEDO SILVA			
CUADRO DE AREAS				FECHA ELAB.: 10-01-2015	UNIDAD FUNCIONAL: 6
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 1332,84 m ²	ÁREA TOTAL: 4 Ha 3377,50 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0 Ha 0,0 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0,0 m ²	ÁREA SOBRIANTE: 4 Ha 2044,66 m ²	No. CATASTRAL: 000500020027000
ESCALA: N A				SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES	FICHA GRAFICA No. CHF-6-055-D

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

AVALUO PREDIO CHF-6-055-D

FECHA :5 DE ABRIL DE 2016
SOLICITANTE :CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO :CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
UNIDAD FUNCIONAL :6 - BUENA VISTA – 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. Mesetas bajas
- 1.9. Uso Permitido Área de conservación y Protección Ambiental
- 1.10. Abscisado del Área Requerida. De la K82+684.99 (D) a la K82+782.32 (D), tomada del plano topográfico y ficha predial suministrada por el solicitante
- 1.11. Uso actual del inmueble. Agropecuario
- 1.12. Información Catastral
 - 1.12.1. Cedula Catastral 000500020027000
 - 1.12.2. Área de terreno 6,3377 ha
 - 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente 95'510.000
- 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 La María.

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de Tradición y Libertad 230-5879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio expedido el 30 de octubre de 2015.
- 2.2. Escritura Pública 3653 de 24/05/1994. Notaría Primera de Villavicencio.
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo.
- 2.4. Estudio de Títulos realizado el 12/01/2016.
- 2.5. Ficha Predial CHF-6-055-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-6-055-D del área requerida.

3. INFORMACION JURIDICA.

- 3.1. Propietario JAIME ACEVEDO SILVA
- 3.2. Título de Adquisición. Escritura Pública 3653 de 24/05/1994. Notaría Primera de Villavicencio.
- 3.3. Matricula Inmobiliaria. 230-5879
- 3.4. Observaciones Jurídicas No posee gravámenes ni limitaciones.

PREDIO CHF-6-055-D

Página 1 de 9

Carrera 54 106 18 O F 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

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 Buena Vista.
 El norte con la vereda Contadero.
 El sur con la vereda El Carmen.
- 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 Agrológicas

4.5.1 **Clase III:** Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 12 % y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salinos sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas.

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.



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

Artículo 344. Suelo de Protección

El suelo de protección hace referencia a aquellas áreas que por sus características ecológicas y por los servicios eco sistémico prestado merecen ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la normativa ambiental vigente. En el suelo rural pertenecen al suelo de protección las siguientes áreas:

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas de amenaza alta y riesgo alto no mitigable.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. Áreas para la infraestructura del sistema de servicios públicos domiciliarios.

El predio se encuentra en área de conservación y protección ambiental la cual se define de acuerdo el artículo 345 del pot como: las áreas objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente, definidos en el componente general para los cuales nOrTe incorpora los objetivos, estrategias y acciones que garanticen su protección y conservación.

De acuerdo con lo anterior las categorías serán las siguientes:

Uso Principal: Comprende las actividad o actividades indicadas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad del suelo articuladas con la sostenibilidad de la zona.

Uso Compatible: Comprende las actividades que no se oponen al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Condicionado o Restringido: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y pueden ser relativamente articuladas con las actividades de los usos principales y compatibles, esas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control, dimensión, ocupación y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.

Uso Prohibido: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con el uso principal, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

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.



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
 AFILIADA A LA UPAV

6.2.1	Área total del predio	4,337750	ha
6.2.2	Área Requerida	0,133284	ha
6.2.3	Área Sobrante	4,204466	ha
6.2.4	Fuente	Ficha predial CHF-6-055-D	

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	VIA BUENA VISTA - FUNDADORES, en longitud de 100,07 metros
Por el Sur	JAME ACEVEDO SILVA, en longitud de 101,69 metros
Por el Oriente	CONGREGACION HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS EN LIQUIDACION, en longitud de 4,98 metros
Por el Occidente	ZONA DE VIA, en longitud de 17,00 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: ZAPATA DE CIMENTACIÓN: EN CONCRETO DE (1,30*1,30)M Y UNA ALTURA A LA VISTA DE (0,20)M	1	un
---	---	----

6.10. Cultivos y especies

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
 AFILIADA A LA UPAV

BALSO (D=0,60M)	2	un
CEDRO (D=0,20M)	1	un
ARRAYAN (D=0.10M)	2	un
HIGUERON (D=15M)	2	un
VARA SANTA (D=0.10)	3	un
VARA SANTA (D=0.20)	6	un
YARUMO (D=0.20M)	1	un
YARUMO (D=0.40M)	1	un
CAUCHO (D=0.15M)	10	un
CAUCHO (D=0.40M)	1	un

LAUREL (D=15M)	4	un
MIRTO (D=0.20M)	6	un
PASTO MEJORADO	400	m ²
LACRE (D=0,20M)	10	un
VALOR TOTAL		

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	INFORMANTES	AÑO DE TRANSACCION	LOCALIDAD	DIRECCION/VEREDA	RELIEVO	VALOR TRANSACCION U OFERTA	VALOR TERRENO	AREA HECTAREAS	VALOR HECTAREA	DESCUENTO POR NEGOCIACION	TOTAL	VALOR AFECTADO m ² LOPE
7	IHOH 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	20,7200	5.525.681	1,00	1,00	\$ 5.525.681
											Promedio	5.298.282
											Desviación Estandar	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 7. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 6

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Por la razón de existencia de ofertas de predios similares, no es necesario la presentación de encuestas.

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 8, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 5'298.000.00 por hectárea de terreno.

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.



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

ZAPATA	Unid: UN			
	Unid	Cant	V. Unif.	V. Parcial
Concreto Const 177 pag 200	m3	0,34	325,000	109,850
Excavacion manual Const 177 pag 185	m3	0,34	29,000	9,802
Acero de Refuerzo Constr 175 pag 223	kg	26,00	4,500	117,000
Mano de obra Const 177 Pag 147	dia	1,00	150,000	150,000
Subtotal				386,652
Subtotal con AIU		15%		444,650
Valor por m3	Unid	1,00		444,650
Año de construccion		2000		
Vida Util		70 Años		
Vida de uso		16 Años		
Factor de uso		22,86		
Factor de conservacion		2,0		
Depreciacion		16,21		
Valor final				372,572
Valor asumido				372,600
Revista Construdata # 177, 175				

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES: N/A

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
DIAMETRO ALTURA PECHO	0,25	0,35	0,45	0,55	0,65	0,75	0,85
ALTURA COMERCIAL	3,00	3,50	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50
FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)	1	0,7	0,65	0,6	0,6	0,6	0,6
APROVECHAMIENTO	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
NUMERO DE PIEZAS	3,927	6,286	11,027	17,106	23,892	35,343	49,936
VALOR EN PIE - PIEZA	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480
VALOR ESTE ARBOL	\$ 21.520	\$ 34.446	\$ 60.428	\$ 93.741	\$ 107.036	\$ 158.337	\$ 223.712
VALOR ASUMIDO	\$ 22.000	\$ 34.000	\$ 60.000	\$ 94.000	\$ 107.000	\$ 158.000	\$ 224.000
FUENTE: LOS VALORES DE COMPRA SE CONSULTARON EN LOS ASERRIOS DE VILLAVICENCIO							

ESTABLECIMIENTO PRADERA EN PASTO /HECTAREA				
CONCEPTO	UN	CANT.	V. UNIT.	V. PARCIAL
MECANIZACION SUELO				
Arada y rastrillada	Hora	4	50.000	200.000
SEMILLAS				
Semilla pasto	kg	6	120.000	720.000
Semilla leguminosa	Estolon	15	5.000	75.000
MANO DE OBRA				
Obreros	Dia	15	60.000	900.000
Riego	Dia	4	60.000	240.000
INSUMOS				
Triple 15-25-00	Kg	125	1.000	125.000
Cal	Kg	75	700	52.500
Urea	Kg	125	500	62.500
Cloruro potasio	Kg	10	15.000	150.000
TOTAL				2.525.000
VALOR ASUMIDO POR M2				250
FUENTE: Agronomo consultor				

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, 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

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

problemas en la tranquilidad del sector por desorden público.

14.5. Factores de Valorización. Los propios de la rentabilidad de la actividad agropecuaria y de 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				
DESCRIPCIÓN	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	0,109974	ha	5,298,000,00	582,642,25
AREA DE RONDA DE RIO	0,02331	ha	5,298,000,00	123,496,38
MI: ZAPATA DE CIMENTACIÓN: EN CONCRETO DE (1,30*1,30)M Y UNA ALTURA A LA VISTA DE (0,20)M	1	un	372,600,00	372,600,00
BALSO (D=0,60M)	2	un	107,000,00	214,000,00
CEDRO (D=0,20M)	1	un	22,000,00	22,000,00
ARRAYAN (D=0,10M)	2	un	22,000,00	44,000,00
HIGUERON (D=15M)	2	un	22,000,00	44,000,00
VARA SANTA (D=0,10)	3	un	22,000,00	66,000,00
VARA SANTA (D=0,20)	6	un	22,000,00	132,000,00
YARUMO (D=0,20M)	1	un	22,000,00	22,000,00
YARUMO (D=0,40M)	1	un	60,000,00	60,000,00
CAUCHO (D=0,15M)	10	un	22,000,00	220,000,00
CAUCHO (D=0,40M)	1	un	60,000,00	60,000,00
LAUREL (D=15M)	4	un	22,000,00	88,000,00
MIRTO (D=0,20M)	6	un	22,000,00	132,000,00
PASTO MEJORADO	400	m ²	250,00	100,000,00
LACRE (D=0,20M)	10	un	22,000,00	220,000,00
VALOR TOTAL				2,502,739

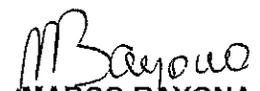
Nota: Para las áreas y/o cantidades, de terreno, construcciones, cultivos y/o especies, se tomaron como referencia los datos de la Ficha Predial CHF-6-055-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden

FECHA: 5 DE ABRIL DE 2016.

VALOR: DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2'502.739)


GUSTAVO GOMEZ
 REPRESENTANTE LEGAL
 SCdA Meta

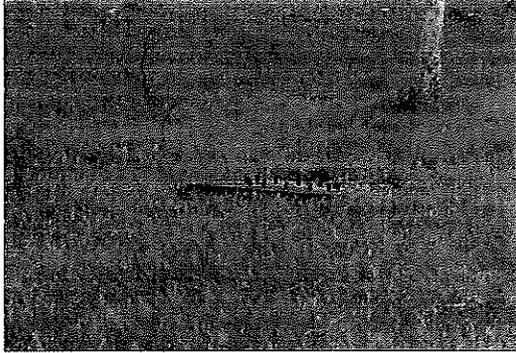

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 AVALUADOR ASIGNADO
 RNA (FEDELONJAS) 1507


MARCO BAYONA
 Presidente del comité técnico
 RNA SIC 0105215



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

16. REGISTRO FOTOGRAFICO



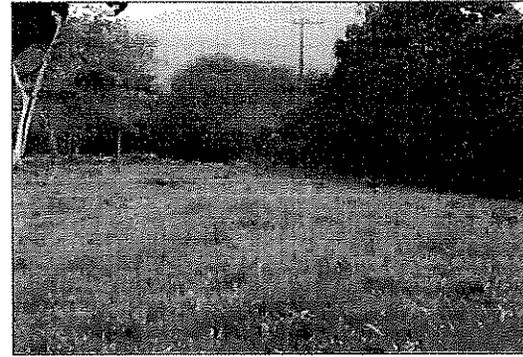
ZAPATA



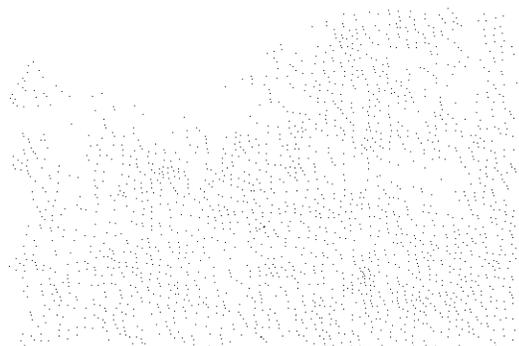
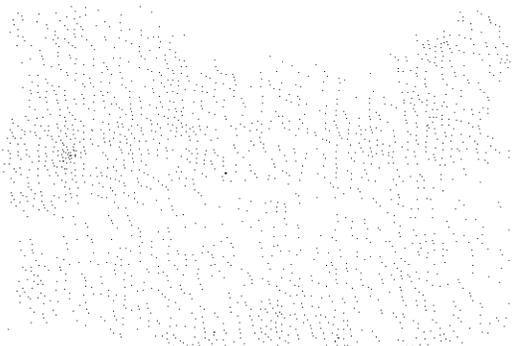
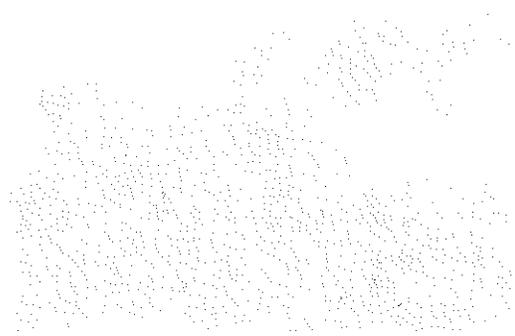
TERRENO CON ESPECIES



TERRENO CON ESPECIES



TERRENO CON PASTO



(

(

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

**ANEXO A AVALUO PREDIO CHF-6-055-D
ELEMENTOS DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

FECHA : 16 DE MAYO DE 2016
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
UNIDAD FUNCIONAL : 6 - BUENAVISTA - FUNDADORES

1. DAÑO EMERGENTE

1.1. Notariado y Registro: Los gastos por este concepto, serán cancelados por el comprador.

2. LUCRO CESANTE

Revisados los documentos entregados por la concesionaria, para la determinación del Lucro cesante, se determina la aplicación en los siguientes términos:

2.1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

2.1.1. Contrato de arrendamiento entre Jaime Acevedo Silva y Lisandro Bolívar Prieto, suscrito con fecha 01/05/2015. Liquidación del daño:

INDEMNIZACION POR LUCRO CESANTE SEGÚN RESOLUCION 2684 DE 2015	
CONCEPTO	V. PARCIAL
FECHA DE INCIACION DEL CONTRATO	01/05/2015
FECHA DE FINALIZACION DEL CONTRATO	01/05/2017
CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	1.500.000,00
AREA DE TERRENO ARRENDADA EN M2	30.000,00
AREA DE TERRENO REQUERIDA EN M2	1.332,84
VALOR DE INDEMNIZACION POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR SEIS MESES	\$ 399.852,00

NOTA: El estudio se limita al cotejo de los datos contenidos en la documentación entregada por la concesionaria, frente a los requisitos establecidos en la resolución MT 2684 de 2015.

2.2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas: A la fecha de la realización de este informe, no se tenía información para la determinación de indemnización por este concepto.

5.1 Valor final del Avalúo.

AVALUO TOTAL	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
VALOR LUCRO CESANTE	399.852,00
VALOR TOTAL	399.852,00

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

FECHA: 16 DE MAYO DE 2016

VALOR: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS
PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 399.852.00)


GUSTAVO GOMEZ
REPRESENTANTE LEGAL
SCdA Meta


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

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.50001-2-16-0071 del 21 de Enero 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. 00-05-0002-0027-000, ubicado en el predio La María, 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 DE PROTECCIÓN**.
- 2- Según el **Plano No. 11. de Áreas de Actividad Suelo Rural**, el predio se encuentra ubicado dentro de una **ZONA DE PRESERVACIÓN**.

Que el artículo 344 del Acuerdo 287 del 30 de Diciembre de 2015, define suelo de protección: El suelo de protección hace referencia a aquellas áreas que por sus características ecológicas y por los servicios ecosistémicos prestados merecen ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la normativa ambiental vigente. En el suelo rural pertenecen al suelo de protección las siguientes áreas:

1. **Áreas de conservación y protección ambiental.**
2. **Áreas de amenaza alta y riesgo alto no mitigable**
3. **Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.**
4. **Áreas para la infraestructura del sistema de servicios públicos domiciliarios.**

El predio se encuentra en área de conservación y protección ambiental la cual se define de acuerdo al artículo 345 del POT como: las áreas objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente, definidos en el componente general para los cuales no se incorpora los objetivos, estrategias y acciones que garanticen su protección y conservación.

El Régimen de usos aplicable a las **Áreas de conservación y protección ambiental** señalado en el artículo 347 del POT, se establece con base en los servicios ecosistémicos y la disponibilidad de recursos naturales y las categorías de manejo de **preservación**, conservación y restauración de los POMCH de los ríos Guatiquía y Guayuriba :

1. **Área de Actividad Preservación:** Áreas que por sus características no permiten ninguna intervención más que la protección absoluta para garantizar el equilibrio del medio natural mediante la estabilidad y

permanencia de ecosistemas nativos. Los siguientes son las subzonas establecidas dentro del Área de Actividad de Preservación con su respectivo régimen de uso:

- a- Ecosistemas Estratégicos de la Región Central de la Cordillera Oriental.
- b- Zonas de Páramo.
- c- Zonas Propuestas para la Preservación de Áreas de Recarga De Acuíferos.

Tabla 48. Régimen de uso Ecosistemas Estratégicos de la Región Central de la Cordillera Oriental

Uso Principal	Conservación y preservación del recurso hídrico, especiales florísticas, faunísticas y servicios ecosistémicos.
Uso Compatible	Restauración natural o inducida con especies nativas, aprovechamiento de frutos secundarios del bosque, establecimiento de senderos ecológicos que no alteren los ecosistemas.
Uso Condicionado	Investigación científica controlada, monitoreo de la biodiversidad, educación e interpretación ambiental, rehabilitación de zonas con procesos erosivos, recreación pasiva y ecoturismo previo estudio de capacidad de carga.
Uso Prohibido	Usos agropecuarios, caza indiscriminada de especies silvestres, quema y tala, vertimiento de residuos sólidos y líquidos, utilización de productos químicos, actividades forestales productoras, actividades industriales y agroindustriales, actividades minero energéticas, usos urbanos, loteos, construcción de vivienda rural y campestre.

El Artículo 246 del Acuerdo 287 del 2015, establece para la **CATEGORIZACIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL**: Los usos del suelo rural se categorizan de acuerdo con las directrices y políticas de orden nacional, regional y local y principalmente con base en la aptitud del suelo, los recursos naturales y la vocación del territorio. De acuerdo a lo anterior las categorías serán las siguientes:

- **Uso Principal:** Comprende la actividad o actividades indicadas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad del suelo articuladas con la sostenibilidad de la zona.
- **Uso Compatible:** Comprende las actividades que no se oponen al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- **Uso Condicionado o Restringido:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y pueden ser relativamente articuladas con las actividades de los usos principales y compatibles. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control, dimensión, ocupación y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.
- **Uso Prohibido:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con el uso principal, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social

Parágrafo 1. Los usos que se determinen como condicionado o restringido estarán sujetos a los protocolos establecidos por las Secretarías de Competitividad y Medio Ambiente quienes serán las encargadas de instaurar

CS-USC-0041-16

los requisitos mínimos para el establecimiento de cada actividad en un término no mayor a la primera vigencia del presente plan.

Parágrafo 2. Las áreas protegidas tendrán su propio régimen de usos con base en lo determinado en su respectivo Plan de Manejo.

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

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 CIUJ.

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 HERNÁN ONOFRE 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