

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señor:
JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ
Predio "Tres Quebradas"
Vereda Buenavista
Villavicencio, Meta.

COVIANDINA S.A.S.



No. Radicado: CVA-1146-16

No. Folios: 17

Fecha Radicación: 22/07/2016

Hora: 10:55 AM

Para: OTROS

Anexos: Ficha predial, Avalúo y Certi Uso de Suelo

Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra CVA-1032-16 del predio identificado con folio de matrícula No 230-85661.

La **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S**, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la ley 105 de 1993, por virtud del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio,

HACE SABER

Que el día seis (06) de julio 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-1032-16, 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.,

Señores:

**JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZÁLEZ
FRANCISCO ANTONIO VARGAS BUSTAMANTE**
Predio "Tres Quebradas"
Vereda Buenavista
Villavicencio, Meta.

COVIANDINA S.A.S.



Su Radicado: CVA-1032-16 No. Folios: 15
Fecha Radicación: 06/07/2016 Hora: 08:10 AM
Para: OTROS
Anexos: Ficha predial, Avalúo, Cert Uso de Suelo y Normas

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio denominado "Tres Quebradas", Vereda Buenavista, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-06-0009-0181-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-85661, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S.** el Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto N° 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto N° 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

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

1



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



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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial CHF-6-052-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 SIETE MIL SETECIENTOS NUEVE PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (7.709,25 m²), así como las especies determinadas dentro de la misma. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial K77+694,07 D y final K77+899,97 D de la Unidad Funcional Seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma DE CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.354.184,00).

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de avalúo N° CHF-6-052-D, de fecha veinte (20) de mayo 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 ustedes cuentan con un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

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

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

2



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



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

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

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

Dado que en el estudio de los títulos de la franja requerida se identificó la existencia de una medida cautelar consistente en oferta de compra en bien rural realizada por el Instituto Nacional de Vías y la inscripción de un embargo laboral – ejecutivo laboral en contra del señor Francisco Antonio Vargas Bustamante, la adquisición está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta adelanten las acciones legales necesarias para levantar las medidas cautelares señaladas salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones negociales especiales contempladas por el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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 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.

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

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6

Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial Hacienda Local 204 Villavicencio Meta

www.coviandina.com

4

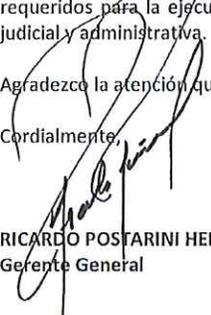


Profesional Jurídico Predial, abogada Sandra Mayerly Velásquez Jaimes en el teléfono 3219739515, o al correo electrónico svelasquez@coviandina.com.

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 requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General

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

Elaboró: SV/FS
Revisó: LRY
Proceso: Predios

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

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

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-1066-16 del ocho (08) de julio de 2016, remitido por correo certificado INTER RAPIDISIMO S. A., Guías/Facturas de venta N° 700009128894, 700009128906 y 700009128888 se envió citación para notificación personal, indicándoles las condiciones para realizar la notificación personal sin que hasta la fecha se haya hecho presente 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.

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.

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

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



FECHA 17-dic-15
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 6 **Nº PREDIO (CIP)** CHF-6-052-D
DIRECCION TRES QUEBRADAS
PROPIETARIO JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO

AREA DE MEJORAS	0,00	M ²	AREA CONSTRUIDA:	0,00	M ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 7709,25	M ²			
AREA REMANENTE	0 Ha 0,0	M ²			
AREA TOTAL	1 Ha 9370,20	M ²			

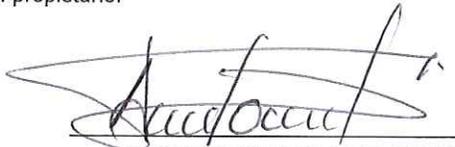
CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
NA	NA	NA

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
BOSQUE NATIVO	7709,25	M2

FECHA DE ELABORACIÓN:

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía N° _____ 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
 ARREDATARIO O ADMINISTRADOR**



REPRESENTANTE CONSULTOR
 Aldemar Galvis Silva
 MP 2533 5164073 CND

	COVIANDINA S.A.S	FP: CHF-6-052-D
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRÁFICO	Hoja 1 de 1
	REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 16 DE DICIEMBRE DE 2015	

Registro No. 1  VISTA GENERAL	Registro No. 2  BOSQUE NATIVO
--	---

Registro No. 3  BOSQUE NATIVO	Registro No. 4  BOSQUE NATIVO
--	---

Registro No. 5  BOSQUE NATIVO	Registro No. 6  BOSQUE NATIVO
--	---

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



MINISTERIO DE TRANSPORTE
 AGENCIA NACIONAL DE
 INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
 CONTRATO No.:

CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
 005 DE 09 DE JUNIO DE 2015

UNIDAD FUNCIONAL

UF - 6

SECTOR O
 TRAMO

BUENA VISTA - FUNDADORES

PREDIO No.

CHF-6-052-D

ABSC. INICIAL
 ABSC. FINAL

K 77+694,07 D
 K 77+899,97 D

MARGEN
 LONGITUD EFECTIVA

Derecha
 205,90

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO

CEDULA

3.295.262

MATRICULA INMOBILIARIA

230-85661

DIRECCION / EMAIL.

NA

DIRECCION DEL PREDIO

TRES QUEBRADAS

CEDULA CATASTRAL

000600099181000

VEREDA/BARRIO:

BUENA VISTA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

VILLAVICENCIO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL

AGROPECUARIO

NORTE

VER ANEXO

VER ANEXO

DPTO:

META

PREDIO

AGROPECUARIO

SUR

VER ANEXO

VER ANEXO

Predio requerido para:

REHABILITACION

28-50% Fuertemente quebrado

ORIENTE

VER ANEXO

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

UNID

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

NA

NA

NA

BOSQUE NATIVO

7.709,25

M2

NA

NA

NA

</

	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESION: DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES	TRAMO O SECTOR: BUENA VISTA - FUNDADORES PREDIO No: CHF-6-052-D CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL ABS. INICIAL: K 77+694,07 D ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO ABS. FINAL: K 77+899,97 D FECHA DE REALIZACIÓN: 10/01/2016 FECHA DE ENVÍO:
---	---	--

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO	DIRECCION DEL PREDIO: TRES QUEBRADAS
CEDULA Y/O NIT: 3.295.262 TELEFONO:	VEREDA/BARRIO: BUENAVISTA
MUNICIPIO: VILLAVICENCIO DPTO: META	

LINDEROS AREA REQUERIDA 1																
LINDERO	NOR	LONG	199,49	m	ORI	LONG	114,58	m	SUR:	LONG	190,65	m	OCC:	LONG	72,77	m

PROPIET.	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS/ VIA BUENAVISTA FUNDADORES	JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO	JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO	QUEBRADA BUAGUAL
AREA:	7070,86	ABS. INICIAL	K 77+694,07 D	ABS. FINAL: K 77+899,97 D L.E.: 205,90

LINDEROS AREA REQUERIDA 2																
LINDERO	NOR	LONG	64,87	m	ORI	LONG	29,55	m	SUR:	LONG	74,51	m	OCC:	LONG	18,97	m

PROPIET.	VIA BUENAVISTA FUNDADORES / JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS	JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO / INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
AREA:	638,39	ABS. INICIAL	K 77+804,78 D	ABS. FINAL: K 77+867,92 D L.E.: 63,14

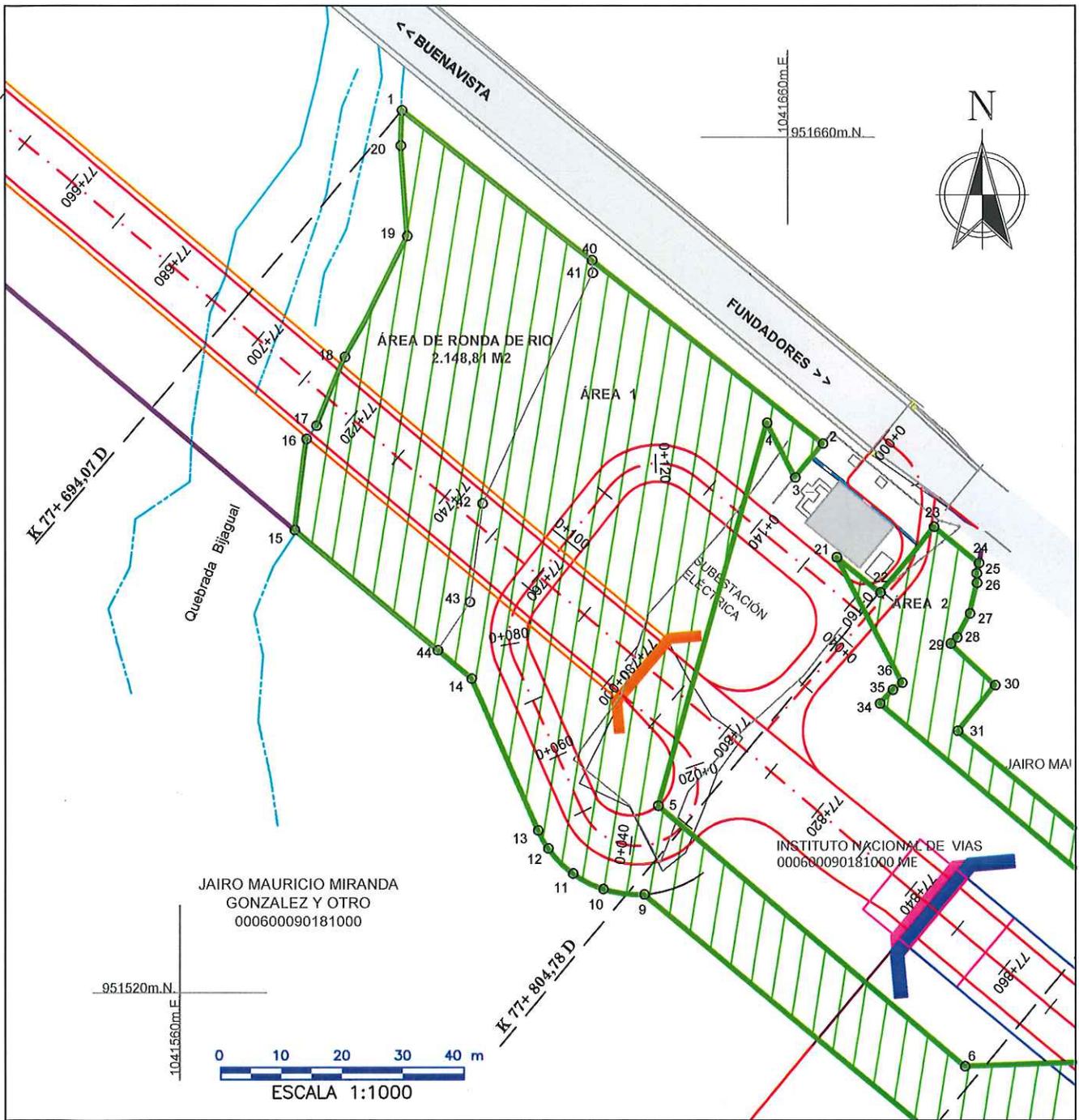
LINDEROS AREA REQUERIDA 3																
LINDERO	NOR	LONG		m	ORI	LONG		m	SUR:	LONG		m	OCC:	LONG		m

PROPIET.				
AREA:		ABS. INICIAL		ABS. FINAL: L.E.: 0

LINDEROS AREA REQUERIDA 4																
LINDERO	NOR	LONG		m	ORI	LONG		m	SUR:	LONG		m	OCC:	LONG		m

PROPIET.				
AREA:		ABS. INICIAL		ABS. FINAL: L.E.: 0

AREA REQUERIDA TOTAL: 0 Ha 7709,25 M2 LONGITUD EFETIVA TOTAL: 205,90 AREA DE RONDA DE RIO: 2.148,81	OBSERVACIONES AREA DE RONDA DE RIO D=(2148,81)M2 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2811 DE 1974.
FIRMA CONSULTOR: ING. ALDEMAR GALVIS SILVA REVISO: 25335164073 CND	AREA CONSTRUIDA: 0,00 m2 AREA EN DERECHO DE VIA: 0,00 m2 AREA TOTAL PREDIO: 1 Ha 9370,20 m2 AREA REQUERIDA: 0 Ha 7709,25 m2 AREA SOBRANTE: 1 Ha 1660,95 m2

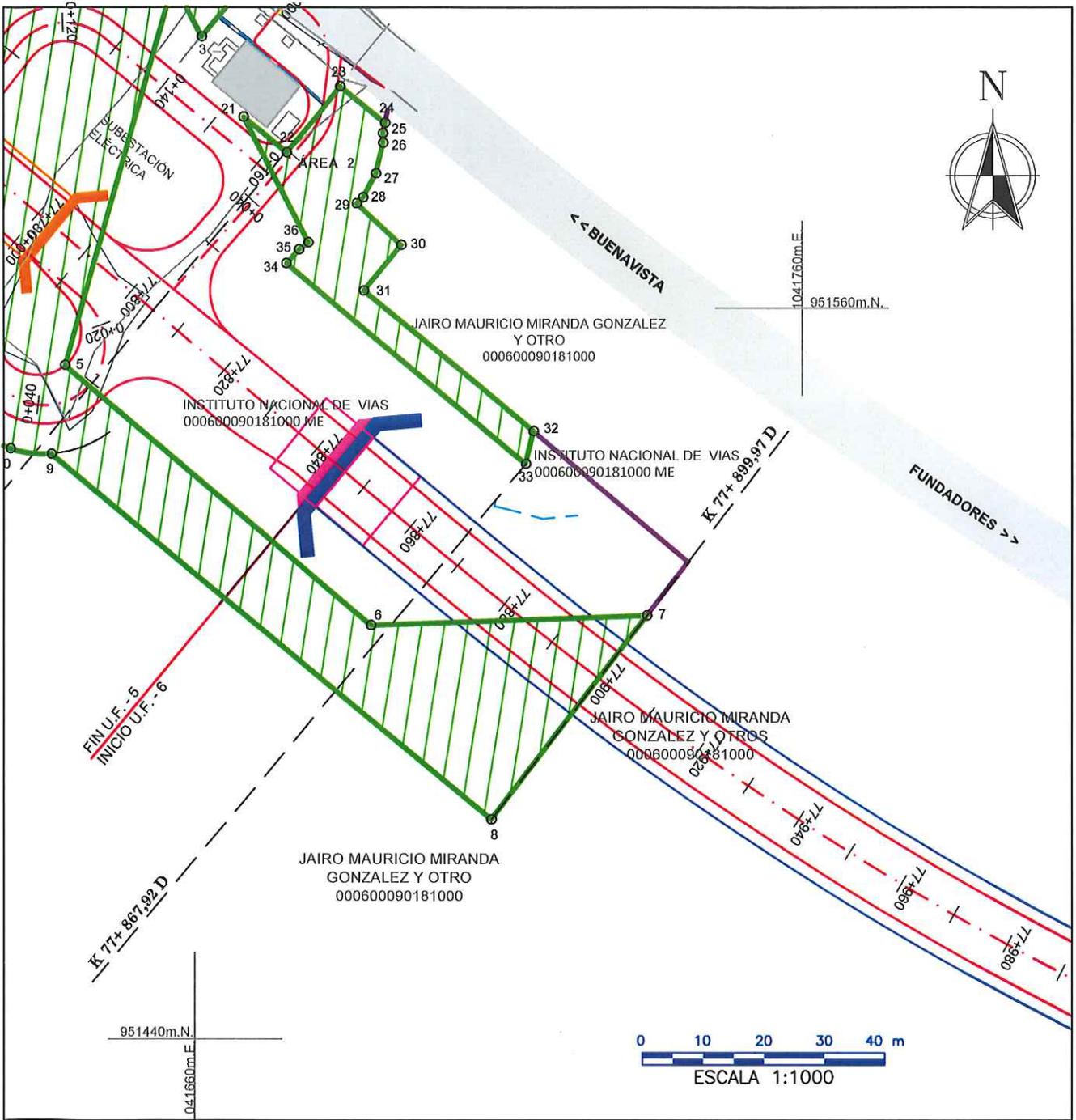


JAIRO MAURICIO MIRANDA
GONZALEZ Y OTRO
000600090181000

1041660m.E
951520m.N.



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-85661	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: JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO			
CUADRO DE AREAS			FECHA ELAB.: 10-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL: 000600090181000
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 7709,25 m²	ÁREA TOTAL: 1 Ha 9370,20 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,0 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0,0 m²	ÁREA SOBRIANTE: 1 Ha 1680,95 m²	ESCALA: 1:1000
			SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES	FICHA GRAFICA No. CHF-6-052 D	



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-85661	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:	
 Concesionaria Vial Andina		DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S.		PROPIETARIO: JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO	
CUADRO DE AREAS			FECHA ELAB.: 10-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL: 000600090181000
AREA REQUERIDA: 0 Ha 7709,25 m²	AREA TOTAL: 1 Ha 9370,20 m²	AREA CONSTRUIDA: 0,0 m²	AREA REMANENTE: 0 Ha 0,0 m²	AREA SOBRENANTE: 1 Ha 1680,95 m²	ESCALA: 1:1000
SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES			FICHA GRAFICA No. CHF-6-052 D		

CUADRO DE COORDENADAS - AREA REQUERIDA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	951664.42	1041596.62	
2	951609.98	1041665.76	88.00
3	951604.44	1041661.21	7.16
4	951613.35	1041656.57	10.04
5	951550.62	1041638.63	65.24
6	951508.00	1041689.08	66.04
7	951509.61	1041734.50	45.45
8	951476.15	1041708.82	42.18
9	951536.08	1041636.37	94.03
10	951536.95	1041629.64	6.78
11	951539.50	1041624.70	5.56
12	951543.62	1041620.64	5.78
13	951546.57	1041618.95	3.40
14	951571.47	1041607.99	27.21
15	951595.80	1041578.99	37.85
16	951610.70	1041580.93	15.03
17	951612.86	1041582.60	2.73
18	951624.02	1041587.24	12.09
19	951643.80	1041597.47	22.27
20	951658.60	1041596.41	14.83
1	951664.42	1041596.62	5.82
AREA : 0 Ha 7070,86 m2			

CUADRO DE COORDENADAS - AREA RONDA DE RIO			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
15	951595.80	1041578.99	
16	951610.70	1041580.93	15.03
17	951612.86	1041582.60	2.73
18	951624.02	1041587.24	12.09
19	951643.80	1041597.47	22.27
20	951658.60	1041596.41	14.83
1	951664.42	1041596.62	5.82
40	951639.85	1041627.82	39.71
41	951637.79	1041627.97	2.07
42	951600.16	1041609.81	41.78
43	951584.01	1041607.74	16.28
44	951576.13	1041602.43	9.50
15	951595.80	1041578.99	30.60
AREA : 0 Ha 2148,81 m2			

CUADRO DE COORDENADAS - AREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
21	951591.33	1041668.05	
22	951585.55	1041675.17	9.18
23	951596.32	1041684.01	13.94
24	951590.37	1041691.41	9.50
25	951588.68	1041691.03	1.73
26	951587.11	1041691.08	1.57
27	951582.11	1041689.92	5.13
28	951578.20	1041687.81	4.44
29	951577.20	1041686.73	1.47
30	951570.37	1041694.05	10.01
31	951562.87	1041687.91	9.70
32	951539.81	1041715.79	36.18
33	951534.45	1041714.51	5.51
34	951567.37	1041675.10	51.34
35	951569.62	1041677.21	3.08
36	951570.79	1041678.76	1.95
21	951591.33	1041668.05	23.17
AREA : 0 Ha 638,39 m2			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-85661	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: JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO			
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 0 Ha 7709,25 m² AREA TOTAL: 1 Ha 9370,20 m² AREA CONSTRUIDA: 0,0 m² AREA REMANENTE: 0 Ha 0,0 m² AREA SOBRIANTE: 1 Ha 1660,95 m²			FECHA ELAB.: 10-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL 000600090181000
			ESCALA: N.A	SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES	FICHA GRAFICA No. CHF-6-052 D

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

AVALÚO PREDIO CHF-6-052-D

FECHA : 20 DE MAYO DE 2016
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
UNIDAD FUNCIONAL : 6 – BUENAVISTA - FUNDADORES

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitud. Concesionaria Vial Andina
- 1.2. Fecha de solicitud 12 de mayo de 2016
- 1.3. Tipo de Inmueble. Lote de terreno.
- 1.4. Tipo de Avalúo. Comercial
- 1.5. Marco Normativo. Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 y Resolución 2684 de 2015.
- 1.6. Departamento. Meta
- 1.7. Municipio. Villavicencio
- 1.8. Vereda. Buenavista
- 1.9. Uso permitido Área de Conservación y Protección Ambiental
- 1.10. Abscisado del área requerida De la 77+694,07 D a la 77+899,97 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 000600090181000
 - 1.12.2. Área de terreno 1,9370 ha
 - 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente 1'645.000
- 1.13. Fecha de Visita al predio. 16 de mayo de 2016
- 1.14. Fecha del Informe de Avalúo. 20 de mayo de 2016
- 1.15. Nombre del predio Tres Quebradas

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de Tradición y Libertad 230-85661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio expedido el 23 de noviembre de 2015.
- 2.2. Escritura Pública N° 3703 de 11 de julio de 2003 de la Notaria Segunda de Villavicencio, Escritura Pública 147 de 18 de Enero de 1996 de la Notaria Segunda 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-6-052-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, en donde se encuentra la identificación Legal del predio y datos necesarios para la realización de este informe.
- 2.6. Plano del área requerida CHF-6-052-D.

3. INFORMACION JURIDICA.

- 3.1. Propietario JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y FRANCISCO ANTONIO VARGAS BUSTAMANTE
- 3.2. Título de Adquisición. Escritura Pública N° 3703 de 11 de julio de 2003 de la Notaria Segunda de Villavicencio, Escritura Pública 147 de 18 de Enero de 1996 de la Notaria Segunda de Villavicencio



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
 AFILIADA A LA UPAV

- 3.3. Matricula Inmobiliaria. 230-85661
 3.4. Observaciones Jurídicas Existe una medida cautelar de oferta de compra en bien rural a favor del Instituto Nacional de Vías, Tiene también un embargo laboral – ejecutivo laboral.
 El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR.

- 4.1. Delimitación del Sector El oriente con las veredas Contadero y el Carmen.
 El occidente con el municipio de Servita
 El norte con la vereda Mesetas
 El sur con la vereda Samaria.
 4.2. Actividad Predominante. Agropecuaria y pastos naturales.
 4.3. Topografía. Escarpada
 4.4. Características climáticas. Temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m.
 4.5. Condiciones Agrologicas

Clase IV: Suelos con pendientes similares a las de la Clase III; erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área; profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad similar a la de la Clase III, salinidad hasta un 40% del área para suelos salinosódicos; drenaje natural desde extensivo hasta pobremente drenados; encharcamientos ocasionales en dos ciclos por año, hasta por 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; retención de agua excesivamente alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; permeabilidad muy lenta, moderadamente lenta, En ocasiones será necesario establecer, rápida y muy rápida. Nivel de fertilidad drenajes, prevenir y controlar la erosión más muy bajo a alto. Por la limitación limitaciones cuidadosamente tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida. Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.

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

4.6. Servicios Públicos

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

- 4.7. Servicios 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.



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

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 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. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
 AFILIADA A LA UPAV

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

6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	1,937020	ha
6.2.2	Área Requerida	0,770925	ha
6.2.3	Área Sobrante	1,166095	ha
6.2.4	Fuente	Ficha predial CHF-6-052- D	

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS/ VIA BUENAVISTA FUNDADORES, en longitud 199,49 metros.
Por el Sur	JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO, en longitud de 190,65 metros
Por el Oriente	JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO, en longitud 114,58 metros.
Por el Occidente	QUEBRADA BIJAGUAL, en longitud de 72,77 metros

FRANJA 2	
Por el Norte	VIA BUENAVISTA FUNDADORES / JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO, en longitud 64,87 metros.
Por el Sur	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS, en longitud de 74,51 metros
Por el Oriente	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS, en longitud 29,55 metros.
Por el Occidente	JAIRO MAURICIO MIRANDA GONZALEZ Y OTRO / INSTITUTO NACIONAL DE VIAS, en longitud de 18,97 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	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO		
ENERGIA	POZO SÉPTICO		

6.6. Unidades fisiográficas Una, con suelo escarpado, pendientes mayores al 50%, uso agropecuario, norma de uso suelo forestal, fuerte pedregosidad, rocosidad y erosión, baja fertilidad, suelos superficiales, facilidad de drenaje natural, temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m..

6.7. Área Construida. 0,00 m²

6.8. Anexos otras construcciones: No existen

6.9. Cultivos y especies:

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
 AFILIADA A LA UPAV

BOSQUE NATIVO	7709,25	m ²
---------------	---------	----------------

7. METODOS VALUATORIOS

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

"Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

ANÁLISIS DE OFERTAS												
ITEM	INFORMADORES	AÑO DE TRANSACCION	MUNICIPIO	DIRECCIONVEREDA	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 3. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 2

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

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

10. CÁLCULOS 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. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN: N/A

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
 AFILIADA A LA UPAV

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

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14.1. Normatividad. El uso dado al predio corresponde con el observado, consideramos que es el apropiado.
- 14.2. Ofertas Obtenidas. El estudio se realizó a través de ofertas, para este tipo de predios.
- 14.3. Uso por norma y uso actual. El uso indicado por la norma.
- 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 cercanía a la vía principal.
- 14.6. Factores de Incidencia en el valor. La cercanía a la vía Principal.

15. RESULTADO DE AVALUO

AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	0,556044	ha	5.298.000,00	2.945.921,11
TERRENO CON RONDA HIDRÁULICA	0,214881	ha	5.298.000,00	1.138.439,54
BOSQUE NATIVO	7709,25	m ²	35,00	269.823,75
VALOR TOTAL				4.354.184

Nota: Para las áreas y/o cantidades, de terreno, cultivos y/o especies, se tomaron como referencia los datos de la Ficha Predial CHF-6-052-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: 20 DE MAYO DE 2016.

VALOR: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO
OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.354.184)


GUSTAVO GOMEZ
REPRESENTANTE LEGAL
SCdA Meta


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


MARCO BAYONA
Presidente del comité técnico
RNA SIC 01052150

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

16. REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA

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.50001-2-16-0068 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.00-06-0009-0181-000, predio tres quebradas, 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 área **ZONIFICACIÓN DE POMCA**.
- 3- De acuerdo al **Plano 11A. de Áreas de Actividad Zonificación POMCAS**, el predio se encuentra ubicado en área **FORESTAL PRODUCTORA**.

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 la cual se define de acuerdo al artículo 347 del POT como: las Áreas que se orientan al manejo de tierras en la cuales se debe prolongar los valores ambientales que son el soporte de la productividad primaria del ecosistema del ecosistema en procura de favorecer la prestación de servicios ambientales, armonizando los usos orientados a la conservación.

El Régimen de usos aplicable a las **ZONAS FORESTALES PROTECTORAS** señalado en la tabla 51 Regimen de uso zona forestales 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 :

Área de Conservación: Áreas que se orientan al manejo de tierras en la cuales se debe prolongar los valores ambientales que son el soporte de la productividad primaria del ecosistema del ecosistema en procura de favorecer la prestación de servicios ambientales, armonizando los usos orientados a la conservación

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

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

Villavicencio – Meta

a- Zonas Forestales Protectoras
(...)

Tabla 51. Régimen de uso zona forestales protectoras.

Uso Principal	Protección y conservación del medio natural, monitoreo de fauna y flora.
Uso Compatible	Investigación controlada, reforestación, regeneración natural o inducida.
Uso Condicionado	Ecoturismo de tipo sectorizado bajo reglamentación muy estricta, infraestructura básica para usos compatibles.
Uso Prohibido	Tala, quema, caza, pesca, actividades agropecuarias, explotaciones mineras e industriales.

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 CIUU.

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 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