

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señora:
MARIA ADELAIDA JIMENEZ ARANZA
Predio "Horizonte"
Vereda Buenos Aires
Villavicencio, Meta.

COVIANDINA S.A.S.



Nº. Radicado: CVA-1320-16
Fecha Radicación: 12/08/2016
Para: OTROS
Anexos: Ficha predial, Avalúo, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 38
Hora: 04:38 PM

Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra CVA-1176-16 del predio identificado con folio de matrícula N° 230-130005.

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 veintiséis (26) de julio de 2016, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** de la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S** libró el oficio de oferta formal de compra No. CVA-1176-16, 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.

COVIANDINA S.A.S.



Señora:
MARIA ADELAIDA JIMENEZ ARANZA
Predio "Horizonte"
Vereda Buenos Aires
Villavicencio, Meta.

No. Radicado: CVA-1176-16
Fecha Radicación: 26/07/2016
Para: OTROS
Anexos: Ficha predial, Avalúo, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 38
Hora: 09:08 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 Horizonte, Vereda Buenos Aires, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-15-0796-0001-000 y matrícula inmobiliaria número 230-130005, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta.

Respetada señora:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA SAS** 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 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

1

 **VICEPRESIDENCIA**

 **MINTRANSPORTE**

 **ANI** Agencia Nacional de Infraestructura

 **VIGILADO SUPERTRANSPORTE**



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

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

2

 **VICEPRESIDENCIA**

 **MINTRANSPORTE**

 **ANI** Agencia Nacional de Infraestructura

 **VIGILADO SUPERTRANSPORTE**



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-6-061-D** elaborada por **COVIANDINA SAS** el cinco (5) de enero de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **UNA HECTÁREA SETENTA Y TRES PUNTO ONCE METROS CUADRADOS (1 Ha 0073,11 m²)**, así como las mejoras, cultivos y especies determinadas dentro de la misma. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial **K83+688,37 D** y final **K84+058,80 D** de la Unidad Funcional Seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$290.910.790,00)**.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Orden de Servicio CHF-6-061-D, de fecha cinco (5) 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.



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



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



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.

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 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, 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 de inmueble adquirido. La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado y el incremento correspondiente.

MINISTERIO DE TRANSPORTES
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL
Fecha: 16 AGO 2016
LICENCIA 1189
MIN COMUNICACIONES

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

 VIGILADO SUPERTRANSPORTE

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

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

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

4

 VICEPRESIDENCIA

 MINTRANSPORTE

 ANI

 Agencia Nacional de Infraestructura

 VIGILADO SUPERTRANSPORTE

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN



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 al Profesional Jurídico Predial, abogado Cesar Gabriel Moreno, en el teléfono 3219739515, o al correo electrónico cmoreno@coviandina.com.

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



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





Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General

Anejos: Fotocopia de la Ficha Predial y Plano Precial.
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: CGMS/FS
Revisó: LRY
Procesó: 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-1177-16 del veintiséis (26) de julio de 2016, remitido por correo certificado Inter Rapidísimo S.A., Guías/facturas de venta N° 700009345008 y 700009344683, se envió citación para notificación personal, indicándole las condiciones para realizar la notificación personal.

Que el dos (02) de agosto de 2016 la empresa de mensajería certificó la entrega de ambos envíos el veintinueve (29) de julio de 2016 en las correspondientes direcciones, sin que hasta la fecha la destinataria 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.

Considerando que la información con que se cuenta es el nombre del destinatario de la oferta, la dirección del inmueble requerido que corresponde a un lote de terreno y la dirección de la ciudad de Bogotá, se enviará el presente aviso a dichas direcciones, y en todo caso se publicará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S ubicada en la Carrera 48 N° 7-01 Centro Comercial "La Hacienda" Local 204 de la ciudad de Villavicencio y en las páginas web www.ani.gov.co y www.coviandina.com.

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

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIANDINA S.A.S
VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB

EL _____ A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M.


ANTONIO RICARDO POSTARINI HERRERA
Representante Legal



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

Bogotá, D. C.

COVIANDINA S.A.S.



Señora:

MARIA ADELAIDA JIMENEZ ARANZA
Predio "Horizonte"
Vereda Buenos Aires
Villavicencio, Meta.

Nº. Radicado: CVA-1176-16
Fecha Radicación: 26/07/2016
Para: OTROS
Anexos: Ficha predial, Avalúo, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 38
Hora: 09:08 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 Horizonte, Vereda Buenos Aires, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-15-0796-0001-000 y matrícula inmobiliaria número 230-130005, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta.

Respetada señora:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA SAS** 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 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto en 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 Asociación 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

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-6-061-D** elaborada por **COVIANDINA SAS** el cinco (5) de enero de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **UNA HECTÁREA SETENTA Y TRES PUNTO ONCE METROS CUADRADOS (1 Ha 0073,11 m2)**, así como las mejoras, cultivos y especies determinadas dentro de la misma. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial **K83+688,37 D** y final **K84+058,80 D** de la Unidad Funcional Seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$290.910.790,00)**.

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 SAS** 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 Orden de Servicio CHF-6-061-D, de fecha cinco (5) de abril de 2016 elaborado por la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAVIARE, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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



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

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

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

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio 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, 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 dirigirse 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 nuestro Profesional Jurídico Predial, abogado Cesar Gabriel Moreno, en el teléfono 3219 7209 o al correo electrónico cmoreno@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.



**Concesionaria
Vial Andina**

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: CGMS/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



INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



FECHA 02-dic-15
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 6 Nº PREDIO (CIP) CHF - 6 - 061 -D
DIRECCION HORIZONTE
PROPIETARIO MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA

AREA DE MEJORAS	207,61 M ²	AREA CONSTRUIDA:	0,00 M ²
AREA REQUERIDA	1 Ha 0073,11 M ²		
AREA REMANENTE	0 Ha 0,0 M ²		
AREA TOTAL	9 Ha 7644,26 M ²		

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATROS HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	45,72	ML
M2: CAMINO DE ACCESO: EN PIEDRA DE RIO DE (0,10)M DE ESPESOR	207,61	M2
M3: S.O.S: ESTRUCTURA EN COLUMNA METALICA DE (0,30*0,15)M DE (4,0)M DE ALTURA, SOPORTADA EN PLACA DE CONCRETO DE (2,50*1,2)M Y (0,30)M DE ALTURA	1,00	UN
M4: RED DE ACUEDUCTO SUBTERRANEO	106,70	ML

ESPECIE: CULTIVOS

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
TUNO(D=0,70M)	1	UN
BALSO(D=0,30M)	1	UN
VARA SANTA(D=0,10M)	1	UN
CAUCHO(D=0,10M)	1	UN
CAJETO(D=0,20M)	4	UN
CAJETO(D=0,90M)	5	UN
CAMPANO(D=0,05M)	2	UN
CAMPANO(D=0,10M)	2	UN
CAMPANO(D=0,15M)	1	UN
CAMPANO(D=0,20M)	5	UN
CEDRO(D=0,20M)	1	UN
CEIBA (D=0,15)	1	UN
CEIBA(D=0,20M)	1	UN
CEIBA(D=0,30M)	2	UN
GUAYABO(D=0,10M)	1	UN
HIGUERON(D=0,15M)	1	UN
HIGUERON(D=0,30M)	2	UN
LACRE(D=0,10M)	4	UN
LACRE(D=0,25)M	3	UN
LIMON(D=0,10M)	1	UN
LIMONCILLO	100	M
MATA RATON(D=0,10M)	16	UN
YOPO(D=0,30M)	3	UN
YOPO(D=0,20M)	6	UN
YOPO(D=0,10M)	5	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 Galvis Silva
 MP 25335164093 CND



COVIANDINA S.A.S

FP: CHF-6-061-D

FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hoja 1 de 2

REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 27 DE NOVIEMBRE DE 2015

Registro No. 1



M1

Registro No. 2



M2

Registro No. 3



M3

Registro No. 4



ESPECIE LIMON

INFORME TÉCNICO
27/11/2015
COVIANDINA S.A.S
ABO
Fecha:
LICENCIA 11
MIN. COMUNICACIONES

Registro No. 5



ESPECIE CEIBA

Registro No.



ESPECIE CAJETO

Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial



COVIANDINA S.A.S

FP: CHF-6-061-D

FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hoja 2 de 2

REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 27 DE NOVIEMBRE DE 2015

Registro No. 9



ESPECIE LACRE

Registro No. 10



ESPECIE YOPO

Registro No. 11



ESPECIE LIMONCILLO

Registro No. 12



ESPECIE MATAZÓN

Registro No. 13



ESPECIE CEIBA

Registro No. 14



M4: RED DE ACUEDUCTO

INTER
ADQUISICION
COPIA COPIA
10 ASU 2015
LICENCIA 1/89
BARR COMUNICACION

Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial

Villavicencio, 27 de Enero de 2015

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

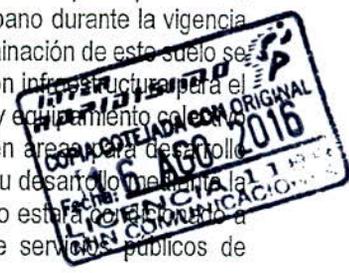
Solicitante: **RICARDO POSTRARINI HERRERA**
Gerente General
Concesionaria Vial Andina S.A.S
Nit: **9000.848.0164-6**
Dirección: **Carrera 48 No.7-01 Centro Comercial La hacienda Local 6**
Teléfono: **3792200 Ext-223**
La Ciudad

Ref.: Solicitud Concepto de Uso del Suelo, Expediente Radicado No.50001-2-16-0077 del 21 de Enero de 2016.

Teniendo en cuenta el asunto de la referencia y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 287 del 30 de Diciembre de 2015, me permito informarle respecto al predio con Cédula Catastral No.00-15-0796-0001-000, ubicado el predio Horizonte, Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, lo siguiente:

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

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



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

localizadas en suelo urbano.

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

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

“modalidades de intervención en el tratamiento de desarrollo:

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

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

Predio o predios localizados en suelo de expansión urbana.

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

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

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

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

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

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

CS-CU-0047-16

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

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

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

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

Con base en lo anterior, debe quedar claro que los **Conceptos de Uso de Suelo** expedidos por los Curadores Urbanos: 1) Únicamente señalan las "Normas referentes al uso del suelo" establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y no constituyen diligencia de verificación de los demás requisitos establecidos en la Ley 232 de 1.995, tales como: "intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación", verificación que es competencia de otras autoridades municipales. 2) No Conceden Permiso para el Funcionamiento, Adecuación o Construcción de Ningún Establecimiento. Por lo tanto en caso que la edificación no cuente con la Licencia de Construcción para desarrollar la actividad económica indicada en su solicitud, se deberá tramitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad que corresponda, según las definiciones contenidas en el Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, de lo contrario se entenderá **PROHIBIDO** aun cuando el presente concepto lo categorice como principal, complementario, compatible.

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

Cordialmente,



Arq. MARCO HERNÁN SNOFRE 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

ANJ **Concesionaria Vial Andina**

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 - 5
SECTOR O TRAMO: BUENAVISTA - FUNDADORES

PREDIO No.: CHF - 6 - 061 - D
Derecha: 370,43

ABSC. INICIAL: K 83+688,37 D
ABSC. FINAL: K 84+056,80 D
MARGEN LONGITUD EFECTIVA: 370,43

CEDULA: 21.218.221
DIRECCION / EMAIL: NA
DIRECCION DEL PREDIO: HORIZONTE

MATRICULA INMOBILIARIA: 230-130005
CEDULA CATASTRAL: 001507960001000

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA

VEREDA/BARRIO: BUENOS AIRES
MUNICIPIO: VILLAVICENCIO
DPTO: META

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

Profilo requerido para: 0 - 7 % Plana

LINDEROS: LONGITUD: COLINDANTES
NORTE: 35,25 MAHIPAR INVERSIONES S.A.S. Y OTROS
SUR: 35,44 MARIA HORTENSIA RAIGOZO
ORIENTE: 370,72 VIA BUENA VISTA - FUNDADORES
OCCIDENTE: 369,01 MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA

DESCRIPCION	CANT	UN	DENS
TUNO(D=0,70M)	1	UN	
BALSO(D=0,30M)	1	UN	
VARA SANTA(D=0,10M)	1	UN	
CAUCHO(D=0,10M)	1	UN	
CAJETO(D=0,20M)	4	UN	
CAJETO(D=0,80M)	5	UN	
CAMPANO(D=0,05M)	2	UN	
CAMPANO(D=0,10M)	2	UN	
CAMPANO(D=0,15M)	1	UN	
CAMPANO(D=0,20M)	5	UN	
CEDRO(D=0,20M)	1	UN	
CEIBA (D=0,15)	1	UN	
CEIBA (D=0,20M)	1	UN	
CEIBA(D=0,30M)	2	UN	
GUAYABO(D=0,10M)	1	UN	
HIGUERON(D=0,15M)	1	UN	
HIGUERON(D=0,30M)	2	UN	
LACRE(D=0,10M)	4	UN	
LACRE(D=0,25M)	3	UN	
LIMON(D=0,10M)	1	UN	
LIMONCILLO	100	ML	
MATA RATON(D=0,10M)	16	UN	
YOPO(D=0,30M)	3	UN	
YOPO(D=0,20M)	6	UN	
YOPO(D=0,10M)	5	UN	

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

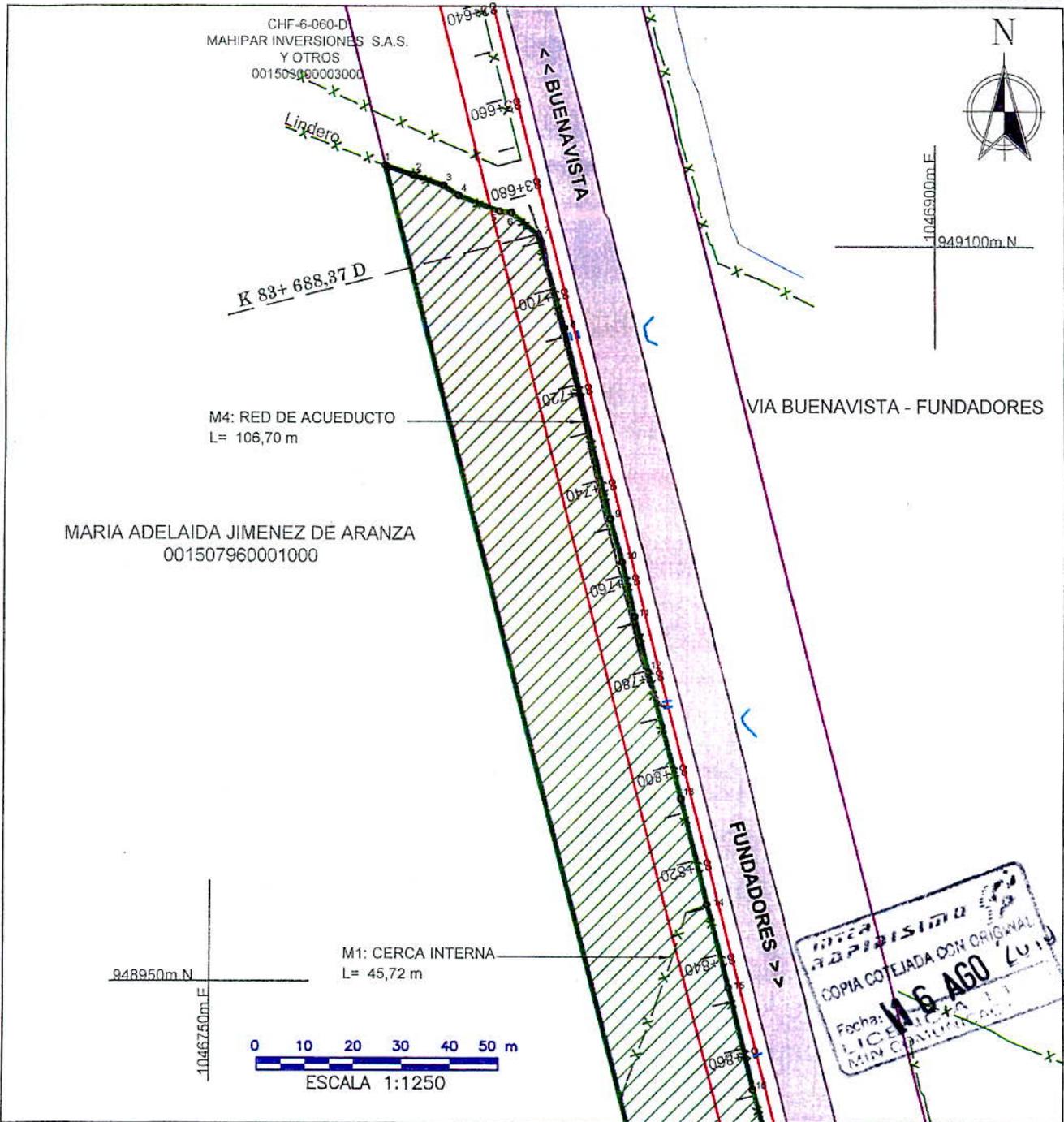
1 M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATROS HILOS EN ALAMBRE DE PUAS
2 M2: CAMINO DE ACCESO EN PIEDRA DE RIO DE 0,10M DE ESPESOR
3 M3: S.O.S: ESTRUCTURA EN COLUMNA METALICA DE (0,30*0,15)M DE ALTURA, SOPORTADA EN PLACA DE CONCRETO DE (2,50*1,2)M Y (0,30)M DE ALTURA
4 M4: RED DE AGUEDUCTO SUBTERRANEO

AREA TOTAL TERRENO: 9 Ha 7644,26 m²
AREA REQUERIDA: 1 Ha 0073,11 m²
AREA REMANENTE: 00 Ha 00 m²
AREA SOBRAANTE: 8 Ha 7571,15 m²
AREA TOTAL REQUERIDA: 1 Ha 0073,11 m²

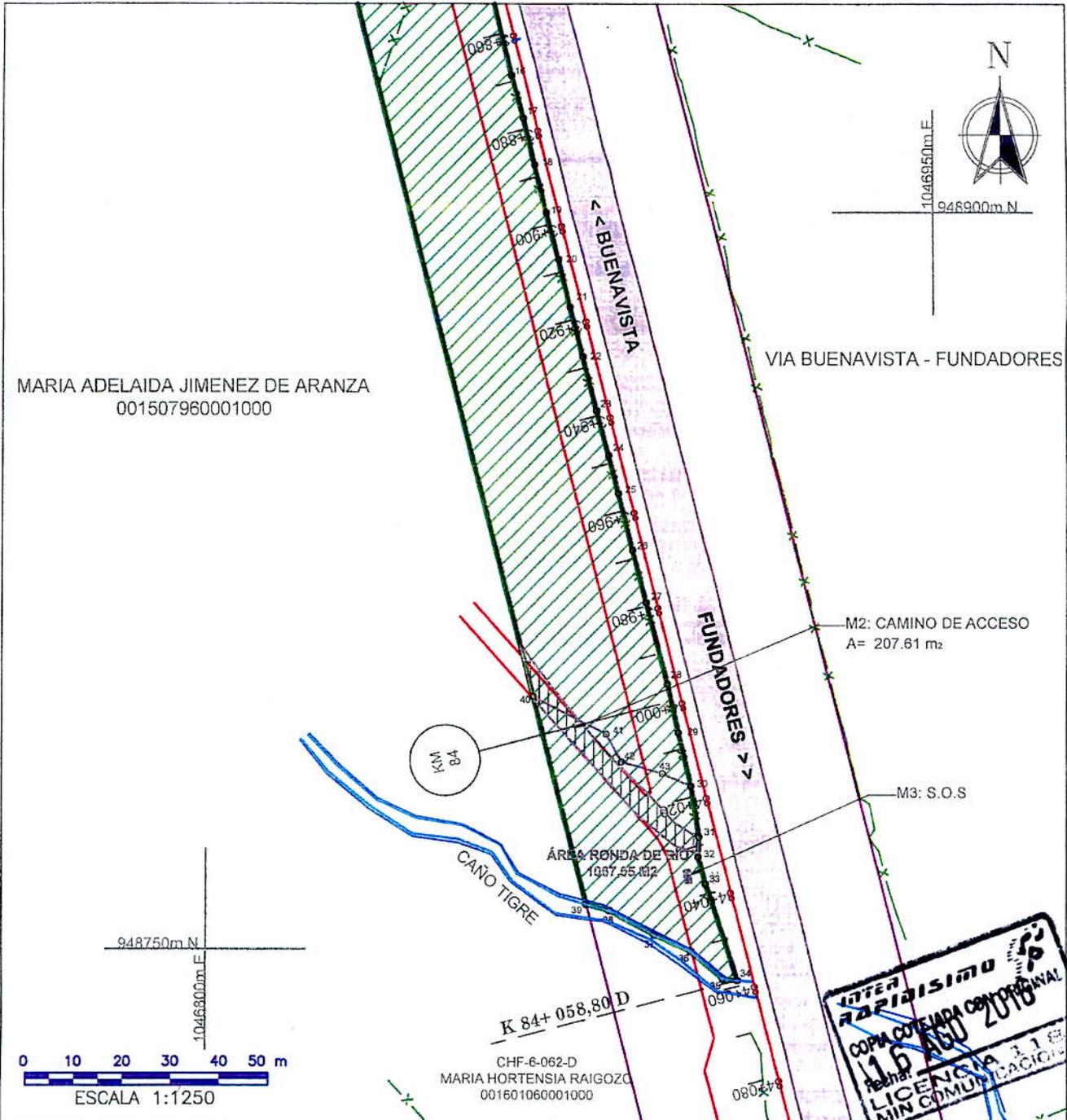
OBSERVACIONES:
AREA DE RONDA DE RIO D= (1067,05)M2 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2811 DE 1974. SE RECOMIENDA ESTUDIAR LA POSIBILIDAD DE EFECTUAR EL TRASLADO DE LA MEJORA # 3 RESPECTIVA A LA ESTACION S.O.S. SITUADA CERCA AL PREDIO OBJETO DE INTERVENCIÓN

FECHA DE ELABORACION: 15 de ABRIL 2016
ING. ALDEMAR GALVIS SILVA
25335164073 CND

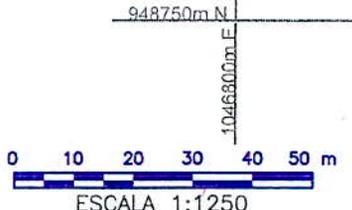
Revisó y Aprobó:



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-130005	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: MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA			
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 1 Ha 0073,11 m² AREA TOTAL: 9 Ha 7644,26 m² AREA CONSTRUIDA: 00 Ha 00 m² AREA REMANENTE: 00 Ha 00 m² AREA SOBRENTE: 8 Ha 7571,15 m²		FECHA ELAB.: 05-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL 001507960001000	
ESCALA: 1:1250		SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES		FICHA GRAFICA No. CHF-6-061-D	



MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA
001507960001000



CHF-6-062-D
MARIA HORTENSIA RAIGOZO
001601060001000



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-130005	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: MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA			
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: 05-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL: 001507960001000	
AREA REQUERIDA: 1 Ha 0073,11 m²	AREA TOTAL: 9 Ha 7644,26 m²	AREA CONSTRUIDA: 00 Ha 00 m²	AREA REMANENTE: 00 Ha 00 m²	AREA SOBRIANTE: 8 Ha 7571,15 m²	ESCALA: 1:1250
			SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES	FICHA GRAFICA No. CHF-6-061-D	

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	949116.42	1046785.78	
2	949114.45	1046791.60	6.14
3	949112.29	1046797.95	6.71
4	949110.34	1046800.95	3.58
5	949107.09	1046809.59	9.23
6	949106.85	1046812.04	2.46
7	949102.39	1046817.60	7.13
8	949083.34	1046823.11	19.83
9	949044.63	1046832.77	39.90
10	949035.79	1046835.32	9.19
11	949024.73	1046837.95	11.37
12	949013.40	1046840.91	11.71
13	948987.65	1046847.68	26.62
14	948965.96	1046853.10	22.36
15	948948.86	1046857.62	17.69
16	948927.81	1046862.79	21.67
17	948919.08	1046865.22	9.06
18	948909.62	1046867.59	9.75
19	948899.98	1046870.01	9.94
20	948890.39	1046872.61	9.93
21	948880.75	1046875.01	9.94
22	948870.73	1046877.65	10.37
23	948859.82	1046880.45	11.26
24	948850.79	1046882.94	9.37
25	948842.97	1046885.00	8.09
26	948831.54	1046887.96	11.80
27	948820.85	1046890.80	11.06
28	948804.28	1046895.25	17.15
29	948794.34	1046897.51	10.20
30	948783.47	1046900.13	11.20
31	948773.14	1046901.78	10.46
32	948768.97	1046901.63	4.17
33	948763.49	1046903.14	5.67
34	948743.59	1046909.69	20.96
35	948743.86	1046906.67	3.03
36	948749.55	1046900.12	8.68
37	948752.93	1046892.61	8.23
38	948757.91	1046883.30	10.56
39	948759.26	1046878.55	4.94
1	949116.42	1046785.78	369.01

ÁREA : 10.073,11 M²

ÁREA DE RONDA DE RÍO			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
30	948783.47	1046900.13	
31	948773.14	1046901.78	10.46
32	948768.97	1046901.63	4.17
33	948763.49	1046903.14	5.67
34	948743.59	1046909.69	20.96
35	948743.86	1046906.67	3.03
36	948749.55	1046900.12	8.68
37	948752.93	1046892.61	8.23
38	948757.91	1046883.30	10.56
39	948759.26	1046878.55	4.94
40	948801.72	1046867.52	43.86
41	948794.05	1046882.58	16.90
42	948788.40	1046885.74	6.47
43	948786.01	1046894.16	8.75
30	948783.47	1046900.13	6.49

ÁREA : 0 Ha 1067,05 m²



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.
1

FMI:
230-130005



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

PROPIETARIO:
MARIA ADELAIDA
JIMENEZ DE ARANZA

CONVENCIONES

- BORDE VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA PROYECTADA
- CALZADA VÍA EXISTENTE
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- QUEBRADAS
- LINDERO
- CERCA
- LÍNEA DE COMPRA
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS

CUADRO DE AREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
1 Ha 0073,11 m ²	9 Ha 7644,26 m ²	00 Ha 00 m ²	00 Ha 00 m ²	8 Ha 7571,15 m ²

FECHA ELAB.:
05-01-2016

ESCALA:
N/A

UNIDAD FUNCIONAL:
6

SECTOR:
BUENAVISTA - FUNDADORES

No. CATASTRAL:
001507960001000

FICHA GRAFICA No.
CHF-6-061-D

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

AVALUO PREDIO CHF-6-061-D

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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. Solicitud. Concesionaria Vial Andina
- 1.2. Fecha de solicitud 28 de marzo de 2016
- 1.3. Tipo de Inmueble. Lote de terreno.
- 1.4. Tipo de Avalúo. Comercial
- 1.5. Marco Normativo. Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 y Resolución 2684 de 2015.
- 1.6. Departamento. Meta
- 1.7. Municipio. Villavicencio
- 1.8. Vereda. Buenos Aires
- 1.9. Uso Permitido Suelo de Expansión Urbana
- 1.10. Abscisado del Área Requerida. De la K83+688,37 (D) a la K84+058,80 (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 001507960001000
 - 1.12.2. Área de terreno 9,7644 ha
 - 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente 2071'810.000
- 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 Horizonte.

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de Tradición y Libertad 230-130005 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio expedida el 29 de octubre de 2015.
- 2.2. Escritura Pública 2295 del 18 de septiembre de 1978 de la Notaría Primera de Villavicencio.
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo.
- 2.4. Estudio de Títulos realizado el 07/01/2016.
- 2.5. Ficha Predial CHF-6-061-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-6-061-D del área requerida.

3. INFORMACION JURIDICA.

- 3.1. Propietario MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA.
- 3.2. Título de Adquisición. Escritura Pública 2295 del 18 de septiembre de 1978 de la Notaría Primera de Villavicencio.
- 3.3. Matricula Inmobiliaria. 230-130005.



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

- 3.4. Observaciones Jurídicas. No posee gravámenes ni limitaciones.
El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR.

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

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

4.6. Servicios Públicos

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

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA.

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

Artículo 77. Suelo de Expansión Urbana

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determine los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de

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

transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen áreas para desarrollo concertado a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas, principalmente la adecuación de servicios públicos de alcantarillado y acueducto.

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

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

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

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación. Posee frente sobre la Vía Autopista al Llano, conector interconecta a Bogotá con Villavicencio, a una distancia aproximada de 10 kilómetros, del casco urbano de Villavicencio, costado derecho.

6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	9,764426	ha
6.2.2	Área Requerida	1,007311	ha
6.2.3	Área Sobrante	8,757115	ha
6.2.4	Fuente	Ficha predial CHF-6-061-D	



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

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	MAHIPAR INVERSIONES S.A.S. Y OTROS, en longitud de 35,25 metros
Por el Sur	MARIA HORTENSIA RAIGOZO, en longitud de 35,44 metros
Por el Oriente	VIA BUENA VISTA - FUNDADORES, en longitud de 370,72 metros
Por el Occidente	MARIA ADELAIDA JIMENEZ DE ARANZA, en longitud de 369,01 metros

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

6.5. Servicios Públicos.

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

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

6.7. Área Construida. 0.00 m²

6.8. Características Constructivas. No posee

6.9. Anexos otras construcciones

M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATROS HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	45,72	ml
M2: CAMINO DE ACCESO: EN PIEDRA DE RIO DE (0,10)M DE ESPESOR	207,61	m ²
M4: RED DE ACUEDUCTO SUBTERRANEO	106,7	ml

6.10. Cultivos y especies

TUNO(D=0,70M)	1	un
BALSO(D=0,30M)	1	un
VARA SANTA(D=0,10M)	1	un
CAUCHO(D=0,10M)	1	un
CAJETO(D=0,20M)	4	un
CAJETO(D=0,90M)	5	un
CAMPANO(D=0,05M)	2	un
CAMPANO(D=0,10M)	2	un
CAMPANO(D=0,15M)	1	un

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

CAMPANO(D=0,20M)	5	un
CEDRO(D=0,20M)	1	un
CEIBA (D=0,15)	1	un
CEIBA(D=0,20M)	1	un
CEIBA(D=0,30M)	2	un
GUAYABO(D=0,10M)	1	un
HIGUERON(D=0,15M)	1	un
HIGUERON(D=0,30M)	2	un
LACRE(D=0,10M)	4	un
LACRE(D=0,25)M	3	un
LIMON(D=0,10M)	1	un
LIMONCILLO	100	ml
MATA RATON(D=0,10M)	16	un
YOPO(D=0,30M)	3	un
YOPO(D=0,20M)	6	un
YOPO(D=0,10M)	5	un

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe restar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

ANÁLISIS DE OFERTAS												
ITEM	INFORMADORES	AÑO DE TRANSACCION	MUNICIPIO	DIRECCION/REDADA	RELIEVE	VALOR TRANSACCION U OFERTA	VALOR TERRENO	AREA HECTAREAS	VALOR HECTAREA	DESCUENTO POR NEGOCIACION	TOTAL	VALOR AFECTADO m ² 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 Estandar	393.279
											Coefficiente de variación	7,42
											Límite Superior	5.691.539
											Límite Inferior	4.905.004
											VALOR HOMOGENIZADO DE ha	5.298.000

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

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

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

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

10. CALCULOS VALOR DEL TERRENO

- 10.1. El análisis realizado a las muestras, por el Método Comparativo, cumple con el factor de Coeficiente de Variación, menor a 7.5%, permitido por la norma, razón por la cual, es aceptable tanto el análisis como las muestras obtenidas.
- 10.2. De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 9, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 310'000.000 por hectárea de terreno.
- 10.3. De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 8, se puede determinar que la zona de este predio en Ronda de Rio, posee un valor de \$ 5'298.000.00 por hectárea de terreno.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION: N.A.

12. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION ANEXAS - ANALISIS UNITARIOS:

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

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

RELLENO EN PIEDRA DE RIO H= 0,10			Unid: M2	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Gravilla de rio Const 177 Pag 81	m3	0,10	99,000	9,900
Vibrocompactador Const 177 Pag 185	dia	0,01	210,000	2,100
Subtotal				12,000
Subtotal con AIU		15%		13,800
Año de construccion	2000			
Vida Util	30	Años		
Vida de uso	16	Años		
Factor de uso	53,33			
Factor de conservacion	2,0			
Depreciacion	42,40			
Valor final				7,949
Valor asumido				7,900
REVISTA CONSTRUDATA #177				

RED DE ACUEDUCTO			Unid: ML	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Excavacion mecanica Const 177 pag 185	m3	0,60	9,000	5,400
Tuberia Const 177 pag 159	M	0,60	27,000	16,200
Mano de obra Const 177 Pag 147	dia	0,12	150,000	18,000
Subtotal				39,600
Subtotal con AIU		15%		45,540
Valor por un	m	1,00		45,540
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				38,158
Valor asumido				38,200
REVISTA CONSTRUDATA #177				



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

ANALISIS PARA DETERMINACION DE VALORES POR VOLUMEN DE MADERA - MADERABLES							
RANGO	0,05 - 0,29	0,30 - 0,39	0,40 - 0,49	0,50 - 0,59	0,60 - 0,69	0,70 - 0,79	0,80 - 0,89
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

COSECHA DE LIMON	
Iniciacion de producción	5º año
Vida util de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	85%
Subtotal/pl/año	35.700 \$/Planta
Valor producción por recoger	107.100 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE GUAYABA	
Iniciacion de producción	1º año
Vida util de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	70 Pl/Hect
Producción por año	60.000 Kg/hect
Producción por planta	857 Kg/Pl
Valor en sitio	130 \$/Kg
Valor producción planta	111.429 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	11.500 \$/Planta
Valor producción	99.929 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	79.943 \$/Planta
Valor producción por recoger	79.943 \$/Planta
A valor presente	80.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

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

FUENTE: www.infoagro.com

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14.1. Normatividad. El uso dado al predio corresponde con el observado consideramos que es el apropiado.
- 14.2. Ofertas Obtenidas. El estudio se realizó a través de ofertas y encuestas para este tipo de predios.
- 14.3. Uso por norma y uso actual. El uso indicado por la norma, coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.

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

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

15. RESULTADO DE AVALUO

AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	0,900606	ha	310,000,000	279,187,860,00
AREA DE RONDA DE RIO	0,106705	ha	5,928,000	632,547,24
M1: CERCA INTERNA: CON POSTES EN MADERA Y CUATROS HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	45,72	m	6,700	306,324,00
M2: CAMINO DE ACCESO: EN PIEDRA DE RIO DE (0,10)M DE ESPESOR	207,61	m ²	7,900	1,640,119,00
M4: RED DE ACUEDUCTO SUBTERRANEO	106,7	m	38,200	4,075,940,00
TUNO(D=0,70M)	1	un	158,000	158,000,00
BALSO(D=0,30M)	1	un	34,000	34,000,00
VARA SANTA(D=0,10M)	1	un	22,000	22,000,00
CAUCHO(D=0,10M)	1	un	22,000	22,000,00
CAJETO(D=0,20M)	4	un	22,000	88,000,00
CAJETO(D=0,90M)	5	un	224,000	1,120,000,00
CAMPANO(D=0,05M)	2	un	22,000	44,000,00
CAMPANO(D=0,10M)	2	un	22,000	44,000,00
CAMPANO(D=0,15M)	1	un	22,000	22,000,00
CAMPANO(D=0,20M)	5	un	22,000	110,000,00
CEDRO(D=0,20M)	1	un	22,000	22,000,00
CEIBA (D=0,15)	1	un	22,000	22,000,00
CEIBA(D=0,20M)	1	un	22,000	22,000,00
CEIBA(D=0,30M)	2	un	34,000	68,000,00
GUAYABO(D=0,10M)	1	un	80,000	80,000,00
HIGUERON(D=0,15M)	1	un	22,000	22,000,00
HIGUERON(D=0,30M)	2	un	34,000	68,000,00
LACRE(D=0,10M)	4	un	22,000	88,000,00
LACRE(D=0,25)M	3	un	22,000	66,000,00
LIMON(D=0,10M)	1	un	110,000	110,000,00
LIMONCILLO	100	ml	21,400	2,140,000,00
MATA RATON(D=0,10M)	16	un	22,000	352,000,00
YOPO(D=0,30M)	3	un	34,000	102,000,00
YOPO(D=0,20M)	6	un	22,000	132,000,00
YOPO(D=0,10M)	5	un	22,000	110,000,00
VALOR TOTAL				298,910,790

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-6-061-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden

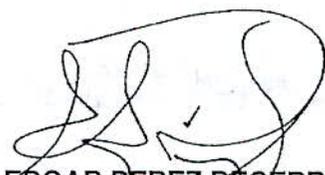


LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA
AFILIADA A LA UPAV

FECHA: 5 DE ABRIL DE 2016.

VALOR: "DOCIENTOS NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS
NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$290'910.790)


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



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



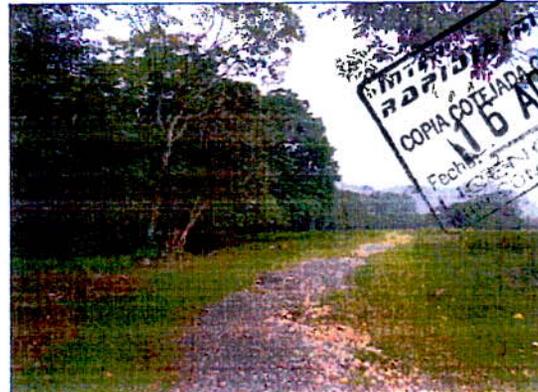
VISTA PANORAMICA



M1 CERCA INTERNA



M4 RED DE ACUEDUCTO



M2 CAMINO DE ACCESO

COPIA COTEJADA CON ORIGINAL
16 AGO 2018
Fecha:
INSTRUMENTAL
INSTRUMENTAL