

NOTIFICACIÓN POR AVISO

COVIANDINA S.A.S.



Señora:
GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ
Predio "Piñalito 2"
Vereda Servita.
Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta.
E.S.M

Nº. Radicado: CVA-0960-16
Fecha Radicación: 24/06/2016
Para: OTROS
Anexos: Ficha predial, Avalúo, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 44
Hora: 11:04 A.M

**Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal
de compra CVA-0767-16 del predio identificado
con folio de matrícula No 230-155257.**

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

HACE SABER

Que el día ocho (08) de junio de 2016, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S** libró el oficio de oferta formal de compra No. CVA-0767-16, para la adquisición de una zona de terreno del inmueble requerida para el Proyecto de Concesión **NUEVA CALZADA ENTRE CHIRAJARA Y LA INTERSECCIÓN DE FUNDADORES**, Unidad Funcional Cinco (5), cuyo contenido se adjunta a continuación:



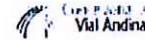
**Concesionaria
Vial Andina**



**Concesionaria
Vial Andina**

Bogotá D.C., 08 de junio de 2016

COVIANDINA S.A.S.



Señora:
GLORIA MARÍA GARCÍA ORDOÑEZ
Predio "Piñalito 2"
Vereda Servitá
Villavicencio, Meta

No Radicado: CVA-0767-16
Fecha Radicación: 08/06/2016
Para: OTRUS
Anexos: 4 Documentos

No Folios: 22
Hora: 10:19 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 "Piñalito 2", Vereda Servitá, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-06-0010-0145-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-155257, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Respetada señora:

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 N° 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto N° 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto N° 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el

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

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

1



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



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-5-046-D elaborada por COVIANDINA S.A.S el 15 de enero de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de UNA HECTÁREA CINCO MIL CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (1 Ha 5.100,26 m²), así como las construcciones, cultivos y especies, determinadas dentro de la misma. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial K73+478,14 D y final K73+955,75 D de la Unidad Funcional cinco (5) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 91.937.197,00).

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo CHF-5-046-D, de fecha cinco (05) de abril de 2016 elaborado por la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAUVIARE, 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.

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

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

2

 VICEPRESIDENCIA

 MINTRANSPORTE

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura

 NIGLADO SUPERINTENDENTE

 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

3

 VICEPRESIDENCIA

 MINTRANSPORTE

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura

 NIGLADO SUPERINTENDENTE

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN



**Concesionaria
Vial Andina**



**Concesionaria
Vial Andina**

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 1682 de 2013 cuando el avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución del proyecto supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral del inmueble que sea desglosado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa. Para este efecto, una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, el ente estatal procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido. La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

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**

 **MINTRANSPORTE**

 **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**

 **MINTRANSPORTE**

 **TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN



**Concesionaria
Vial Andina**



**Concesionaria
Vial Andina**

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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



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





**Concesionaria
Vial Andina**



**Concesionaria
Vial Andina**

Agradezco la atención que le brinde a la presente.
Cordialmente,


NATALIA ESCOBAR GÓMEZ
Representante Legal (S)

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: SMN/75
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

5

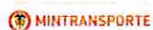
Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com



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

6

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



Que frente a la mencionada oferta de compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante oficio CVA-0799-16 del trece (13) de junio de 2016, remitido por correo certificado Red Postal de Colombia 472, serial YP001940265CO, se envió citación para notificación personal, indicándole las condiciones para realizar la notificación personal sin que hasta la fecha se hayan hecho presentes para la citada notificación.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso.

Considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinatario de la oferta y la dirección del inmueble requerido, que corresponde a un lote de terreno, se enviará el presente aviso a dicha dirección, y en todo caso se publicará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S ubicada en la Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial "La Hacienda" Local 204 de la ciudad de Villavicencio, así como en la Alcaldía Municipal de Guayabetal, 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 artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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**

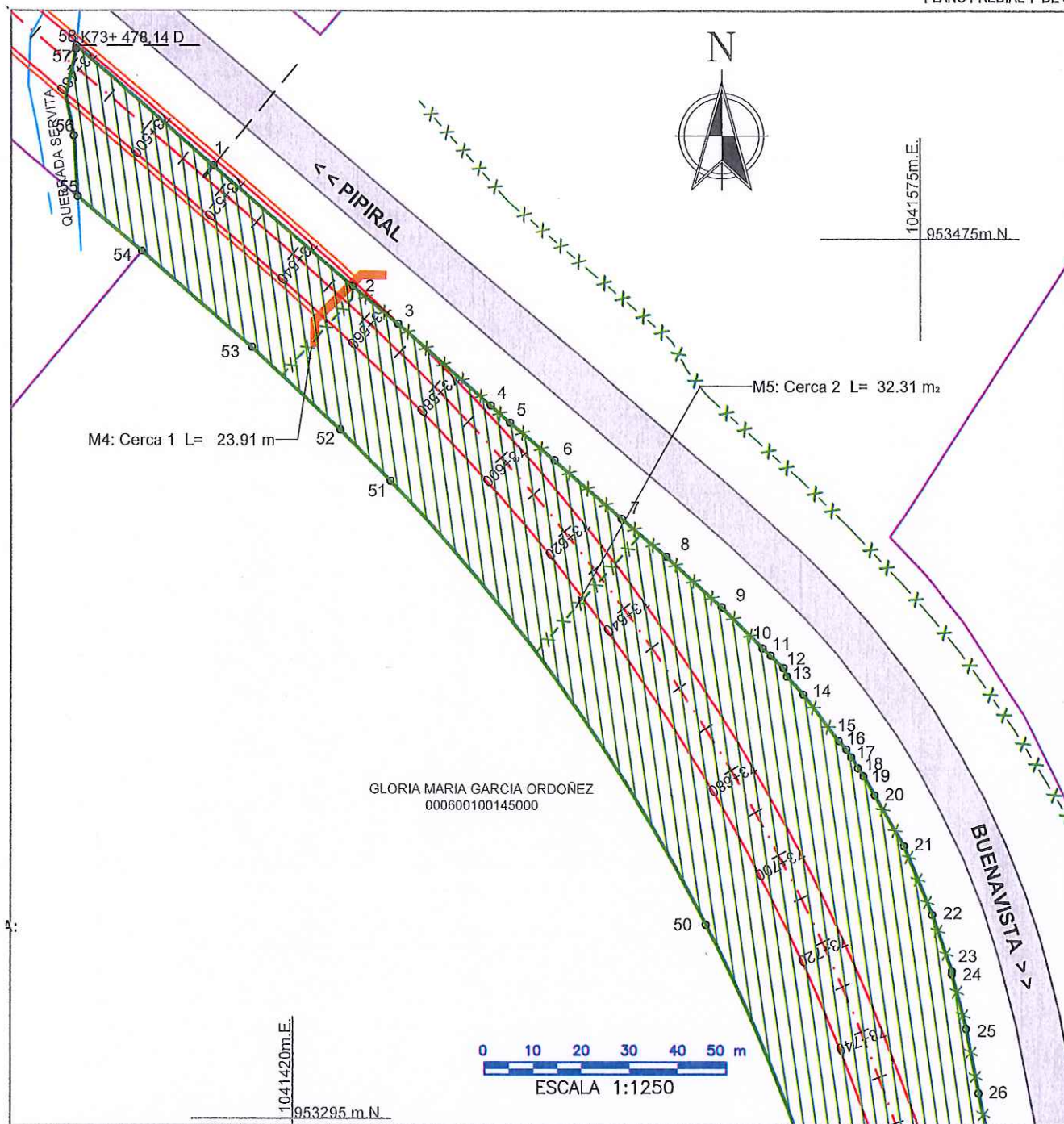
EL _____ A LAS 7:00 A.M.

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

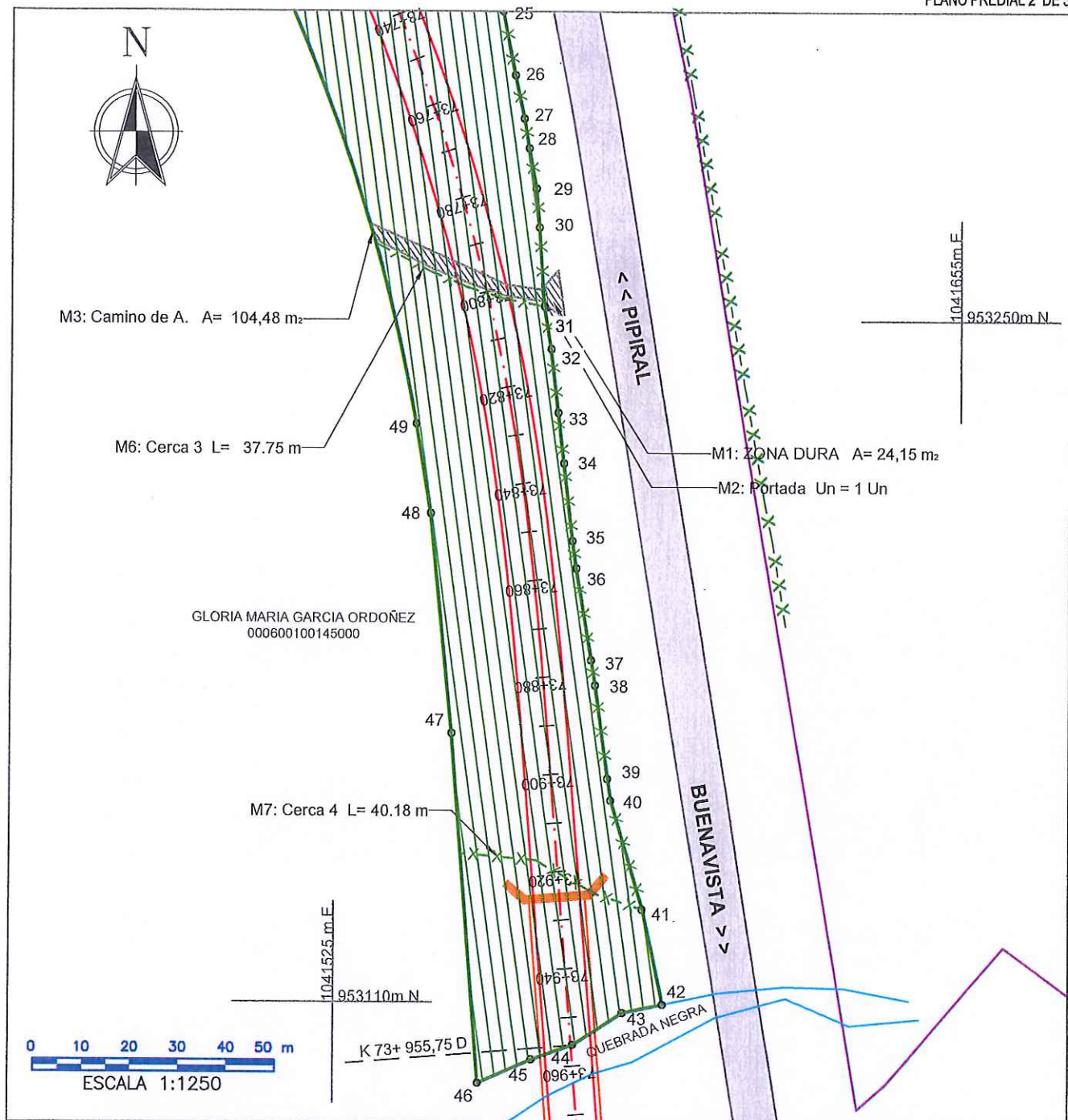

ANTONIO RICARDO POSTARINI HERRERA
Representante Legal

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

MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO: CONCESIÓN ACTO No.: UNIDAD FUNCIONAL PREDIO No. ABSC. INICIAL ABSC. FINAL CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO		CONCESIONARIO: FUNDADORES 005 DE 09 DE JUNIO DE 2015 SECTOR O TRAMO CHF-5-046-D K73+478,14 D K73+955,75 D 55.058,121 NA PIÑALITO 2 PIPIRAL - BUENAVISTA Derecha 477,61 MATRICULA INMOBILIARIA 230-155257 CEDULA CATASTRAL 000600100145000		NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ					
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO: Predio requerido para:		CLASIFICACION DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA		RURAL AGROPECUARIO 0 - 7 % Plana		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCIDENTE		LONGITUD 30,86 41,94 485,15 447,89		COLINDANTES QUEBRADA SERVITA QUEBRADA NEGRA VIA PIPRAL - BUENA VISTA GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCION CANT DENS UN		ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES UNID		TOTAL AREA CONSTRUIDA		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS UNID		AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA		FECHA DE ELABORACIÓN: ING. ALDEMAR GALVIS SILVA 25335164073 CND Revisó y Aprobó:	



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-155257	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA LÍNEA DE COMPRA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
Agencia Nacional de Infraestructura Concesionaria Vial Andina		PROPIETARIO: GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ			
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S					
CUADRO DE AREAS				FECHA ELAB.: 15-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 5
AREA REQUERIDA: 1Ha 5,100,26 m²	AREA TOTAL: 15Ha 5,600 m²	AREA CONSTRUIDA: 0Ha 0,00 m²	AREA REMANENTE: 0Ha 0,00m²	AREA SOBRANTE: 14Ha 499,74 m²	No. CATASTRAL 000600100145000
				ESCALA: 1:1250	FICHA GRAFICA No. CHF-5-046 D
				SECTOR: PIPIRAL - BUENAVISTA	



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.
1

FMI:
230-155257



DISEÑO Y CALCULO:

CONCESIONARIA VIAL ANDINA
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:

GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ

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	---		

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
1Ha 5.100,26 m²	15Ha 5.600 m²	0Ha 0,00 m²	0Ha 0,00m²	14Ha 499,74 m²

FECHA ELAB.:
15-01-2016

ESCALA:
1:1250

UNIDAD FUNCIONAL:

5

SECTOR:

PIPIRAL - BUENAVISTA

No. CATASTRAL

000600100145000

FICHA GRAFICA No.

CHF-5-046 D

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	953489.92	1041403.36	
2	953465.26	1041432.33	38.04
3	953457.62	1041441.78	12.15
4	953440.96	1041460.98	25.42
5	953437.46	1041464.94	5.29
6	953429.82	1041474.10	11.93
7	953417.84	1041488.15	18.46
8	953410.07	1041497.47	12.13
9	953399.72	1041508.91	15.43
10	953391.33	1041517.36	11.90
11	953389.82	1041519.07	2.28
12	953387.31	1041521.66	3.61
13	953385.55	1041522.39	1.91
14	953381.86	1041525.72	4.97
15	953372.30	1041533.04	12.04
16	953370.61	1041534.66	2.34
17	953369.02	1041535.71	1.91
18	953366.77	1041537.08	2.63
19	953365.14	1041538.26	2.01
20	953361.19	1041540.55	4.57
21	953350.77	1041546.62	12.06
22	953336.71	1041552.42	15.21
23	953325.10	1041556.57	12.33
24	953324.54	1041556.52	0.55
25	953313.40	1041559.45	11.53
26	953300.20	1041562.05	13.45
27	953291.34	1041563.93	9.05
28	953285.23	1041564.98	6.20
29	953277.00	1041566.53	8.37
30	953268.98	1041567.21	8.04
31	953252.85	1041568.30	16.17
32	953244.07	1041569.77	8.91
33	953231.05	1041571.30	13.11
34	953220.69	1041572.52	10.43
35	953204.83	1041574.34	15.97
36	953199.20	1041575.17	5.69
37	953180.33	1041578.31	19.13
38	953175.18	1041579.16	5.22
39	953156.00	1041581.82	19.37
40	953151.57	1041582.51	4.48
41	953129.18	1041589.18	23.36
42	953109.71	1041593.43	19.93
43	953107.98	1041585.12	8.49
44	953101.37	1041574.89	12.18
45	953098.37	1041566.29	9.10
46	953093.51	1041555.13	12.17
47	953165.27	1041549.36	72.00
48	953210.39	1041544.79	45.34
49	953228.69	1041541.71	18.56
50	953334.66	1041505.64	112.34
51	953425.52	1041440.27	112.34
52	953435.95	1041429.75	14.82
53	953452.82	1041411.34	24.97
54	953472.43	1041388.47	30.12
55	953483.63	1041375.16	17.4
56	953496.06	1041374.39	12.45
57	953513.80	1041374.82	17.74
58	953514.47	1041374.88	0.67
1	953489.92	1041403.36	

ÁREA : 15,100,26 M²

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-155257	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CONSTRUCCIONES EXISTENTES ÁREA REMANENTE QUEBRADAS ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS LINDERO CERCA	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Vial Andina			
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ			
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: 15-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 5	No. CATASTRAL 000600100145000	
AREA REQUERIDA: 1Ha 5,100,26 m ²	AREA TOTAL: 15Ha 5,600 m ²	AREA CONSTRUIDA: 0Ha 0,00 m ²	AREA REMANENTE: 0Ha 0,00m ²	AREA SOBANTE: 14Ha 499,74 m ²	ESCALA: 1:1250
			SECTOR: PIPIRAL - BUENAVISTA	FICHA GRAFICA No. CHF-5-046 D	

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.50001-2-16-0064 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.00-06-0010-0145-000, ubicado en el predio Piñalito 2, jurisdicción de Villavicencio, que:

- 1- De acuerdo con el Plano No. 10. Clasificación del Suelo Rural, el predio objeto de solicitud se encuentra en **SUELO RURAL**.
- 2- Según el Plano No. 11. de Áreas de Actividad Suelo Rural, el predio se encuentra ubicado dentro del área de Actividad; **Agroforestal**.

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

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

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

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

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

Los usos condicionados en la categoría de Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de

recursos naturales se desarrollarán previa viabilidad del Consejo Municipal de Desarrollo Rural y articulación con las Secretarías de Competitividad y Medio Ambiente o quien haga sus veces.

El predio objeto de la solicitud se encuentra en un área **AGROFORESTAL** que de conformidad con el artículo 359 del POT es : Áreas de uso potencial silvoagrícola, silvopastoril y agrosilvopastoril, cuya funcional principal es la de optimizar las actividades de producción conservando las características de las especies vegetales asociadas a los cultivos. Que tiene el siguiente régimen de uso:

Tabla 60. Régimen de uso Área de Actividad Agroforestal.

Uso Principal	Sistemas agroforestales, cultivos forestales
Uso Compatible	Agrosilvopastoriles, silvopastoriles, silvicultura investigación controlada, establecimiento de plantaciones forestales protectoras, productoras y protector-productor, plantación de especies nativas, cultivos transitorios, cultivos permanentes, herbáceos, cultivos permanentes arbustivos, permanentes arbóreos, misceláneo, especies menores, pancoger, huertas, invernaderos, servicios ambientales, producción agroecológica.
Uso Condicionado	Aprovechamiento de productos maderables y no maderables, vías adecuación de tierras para actividades agrícolas, ecoturismo, agroturismo, fincas integrales agroecológicas.
Uso Prohibido	Agropecuaria intensiva, usos urbanos, loteos, las quemas, la tala, vertimiento de residuos sólidos y líquidos, industria, agroindustria, Actividades Minero-Energéticas y demás que generen impactos ambientales negativos.

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

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

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

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

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

Parágrafo 1. Los usos que se determinen como condicionado o restringido estarán sujetos a los protocolos

establecidos por las Secretarías de Competitividad y Medio Ambiente quienes serán las encargadas de instaurar los requisitos mínimos para el establecimiento de cada actividad en un término no mayor a la primera vigencia del presente plan.

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

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

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

- *Decreto 097 del 2006 artículo 3: Prohibición de parcelaciones en suelo rural. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite. En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.*

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

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

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

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de

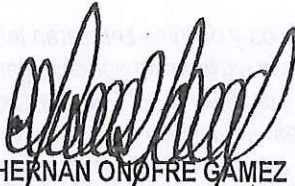
ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población..

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

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

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

AVALUO PREDIO CHF-5-046-D

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

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. | Servitá |
| 1.9. Uso Permitido. | Agroforestal |
| 1.10. Abscisado del Área Requerida. | De la K73+478.14 (D) a la K73+955.75 (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 | 000600100145000 |
| 1.12.2. Área de terreno | 15,5641 ha |
| 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente | 90'225.000 |
| 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 | Piñalito 2 |

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de tradición y libertad, 230-155257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, expedido el 25/11/2015.
- 2.2. Escritura Pública 2447 de 02/11/2010. Notaría 14 de Bogotá.
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo.
- 2.4. Estudio de Títulos realizado el 19/01/2016.
- 2.5. Ficha Predial CHF-5-046-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-5-046-D del área requerida.

3. INFORMACION JURIDICA.

- | | |
|------------------------------|--|
| 3.1. Propietario | GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ |
| 3.2. Título de Adquisición. | Escritura Pública 2447 de 02/11/2010. Notaría 14
de Bogotá. |
| 3.3. Matricula Inmobiliaria. | 230-155257. |
| 3.4. Observaciones Jurídicas | Posee servidumbre de energía eléctrica y de
acueducto. |

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA

AFILIADA A LA UPAV

El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR.

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

4.6. Servicios Públicos

ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO VEREDAL	X	TRANSP.INTERMUNIPAL	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 Cárquez 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, y posteriormente adoptado por el acuerdo 21 del 4 de septiembre de 2002, modificado por el acuerdo 287 del 27 de diciembre de 2015.

Artículo 359. Área de Actividad Agroforestal

Áreas de uso potencial silvoagropecuaria, silvopastoril y agrosilvopastoril, cuya

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

funcional principal es la de optimizar las actividades de producción conservando las características de las especies vegetales asociadas a los cultivos. Que tiene el siguiente régimen de uso:

Uso Principal: sistemas agroforestales, cultivos forestales

Uso Compatible: Agrosilvopastoriles, silvopastoriles, silvicultura, investigación controlada, establecimiento de plantaciones forestales protectoras, productoras y protecto-productor, plantación de especies nativas, cultivos transitorios, cultivos permanentes, herbáceos, cultivos permanentes arbustivos, permanentes arbóreos, misceláneo, especies menores, pancoger, huertas, invernaderos, servicios, ambientales, producción agrícola.

Uso Condicionado: Aprovechamiento de productos maderables y no maderables, vías adecuación de tierras para actividades agrícolas, ecoturismo, agroturismo, fincas integrales agroecológicas.

Uso Prohibido: Agropecuario intensivo, usos urbanos, loteos, las quemadas, la tala, vertimiento de residuos sólidos y líquidos, industria, agroindustria, actividades minero-energéticas y demás que generen impactos ambientales negativos.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

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

6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	15,560000	ha
6.2.2	Área Requerida	1,510026	ha
6.2.3	Área Sobrante	14,049974	ha
6.2.4	Fuente	Ficha predial CHF-5-046-D	

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	QUEBRADA SERVITA, en longitud de 30,86 metros
Por el Sur	QUEBRADA NEGRA, en longitud de 41,94 metros
Por el Oriente	VIA PIPIRAL-BUENAVISTA, en longitud de 485,15 metros
Por el Occidente	GLORIA MARIA GARCIA ORDOÑEZ, en longitud de 447,89 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		

PREDIO CHF-5-046-D

Página 3 de 11

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

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA

AFILIADA A LA UPAV

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: ZONA DURA; EN CONCRETO DE (0,10)M DE ESPESOR	24,15	m ²
M2: PORTADA; EN TUBO METALICO Y HIERRO FORJADO, DE DOS ALAS DE (4.50)M DE LONGITUD Y (2.50)M DE ALTURA, SOPORTADO EN DOS COLUMNAS EN CONCRETO DE (0.30*0.30)M Y (2.60)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN ANGULO METALICO Y TEJA TERMO ACUSTICA	1,00	un
M3: CAMINO DE ACCESO: EN TIERRA DE (4.00)M DE ANCHO	104,48	m ²
M4: CERCA INTERNA 1: CON POSTES EN CONCRETO Y MADERA CON CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	23,91	ml
M5: CERCA INTERNA ELECTRICA 2: CON POSTES EN CONCRETO, DOS HILOS EN ALAMBRE GALVANIZADO Y CERRAMIENTO EN MALLA DE GALLINERO	32,31	ml
M6: CERCA INTERNA ELECTRICA 3: CON POSTES EN CONCRETO, DOS HILOS EN ALAMBRE GALVANIZADO Y CERRAMIENTO EN MALLA DE GALLINERO	37,75	ml
M7: CERCA INTERNA 4: CON POSTES EN CONCRETO Y MADERA CON CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	40,18	ml

6.10. Cultivos y especies

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

YOPO (D=0.20M)	6	un
YOPO (D=0.40M)	4	un
PASTO MEJORADO	3154,3	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 y el Método de Costo de Reposición, para la determinación de valores de las construcciones y mejoras, los cuales están definidos en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

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

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

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial
 C_t = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 V_t = 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).

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

ANÁLISIS DE OFERTAS								
ITEM	INFORMADORES	TELEFONO	MUNICIPIO	DIRECCION VECINA- REDA	RELIEVE	VALOR TRANSACCION U OFERTA	VALOR TERRENO	AREA HECTAR- EAS VALOR HECTAREA
1	ERNESTO GARCIA	310-2512705	Villavicencio	Vereda Servitá	LIGERAMENTE INCLINADO	380,000,000	380,000,000	6,0000 63,333,333
2	ERNESTO GARCIA	310-2512705	Villavicencio	Vereda Servitá	LIGERAMENTE INCLINADO	195,000,000	195,000,000	3,0000 65,000,000
3	ERNESTO GARCIA	310-2512705	Villavicencio	Vereda Servitá	LIGERAMENTE INCLINADO	1,050,000,000	1,050,000,000	20,0000 52,500,000

Fuente: Estudio de Zonas Geoeconómicas Tabla 1. ESTUDIO DE MERCADO

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

8.2. Depuración del Mercado

ANÁLISIS DE OFERTAS															
ITEM	INFORMADORES	TELÉFONO	MUNICIPIO	DIRECCIÓN VEREDA	RELIEVE	VALOR TRANSACCIÓN U OFERTA	VALOR TERRENO	ÁREA HECTÁREAS	VALOR HECTÁREA	DESCUENTO POR NEGOCIACIÓN	NORMA URBANA	LOCALIZACIÓN	ÁREA REAL	CONEXIÓN	VALOR AFECTADO m2 LOTE
1	ERNESTO GARCIA	310-2512705	Villavicencio	Vereda Servitá	LIGERAMENTE INCLINADO	380,000,000	380,000,000	6,0000	63,333,333	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 60,166,667
2	ERNESTO GARCIA	310-2512705	Villavicencio	Vereda Servitá	LIGERAMENTE INCLINADO	195,000,000	195,000,000	3,0000	65,000,000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 58,500,000
3	ERNESTO GARCIA	310-2512705	Villavicencio	Vereda Servitá	LIGERAMENTE INCLINADO	1,050,000,000	1,050,000,000	20,0000	52,500,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 52,500,000
Promedio															\$ 57,055,556
Desviación Estandar															4,032,277
Coeficiente de variación															7,07
Límite Superior															61,087,833
Límite Inferior															53,023,278
VALOR HOMOGENIZADO DE ha															57,056,000

Nota: Corresponde al Estudio de Mercado de la Zona Geoeconómica 5

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Por la razón de existencia de ofertas, no consideramos las encuestas.

10. CALCULOS VALOR DEL TERRENO

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

10.2. De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 8, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 57'056.000.00 por hectárea de terreno.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION: N.A.

12. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION ANEXAS - ANALISIS UNITARIOS

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

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

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

PLACA EN CONCRETO O ANDEN			Unid: M2	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Placa en concreto Const 177 pag 200	m3	0,10	325,000	32,500
Recebo compactado Const 175 pag 103	m3	0,10	32,000	3,200
Subtotal				35,700
Subtotal con AIU		15%		41,055
Año de construcción	2000			
Vida Útil	40 Años			
Vida de uso	16 Años			
Factor de uso	40,00			
Factor de conservación	2,0			
Depreciación	29,82			
Valor final				28,812
Valor asumido				28,800

Fuente: REVISTA CONSTRUDATA 175 - 177

PORTADA CON CUBIERTA			Unid: un	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Excavación manual Const 177 pag 185	m3	2,00	29,000	58,000
Columna en concreto Const 175 pag 223	m3	0,72	680,000	488,240
Acero de Refuerzo Constr 175 pag 223	kg	14,00	4,500	63,000
Puerta tubular Constr 175 pag 223	m2	10,00	120,000	1,200,000
Mano de obra Const 177 Pag 147	día	3,00	150,000	450,000
Subtotal				2,259,240
Subtotal con AIU		15%		2,598,126
Año de construcción	2000			
Vida Útil	70 Años			
Vida de uso	16 Años			
Factor de uso	22,86			
Factor de conservación	2,0			
Depreciación	16,21			
Valor final				2,176,970
Valor asumido				2,177,000

Fuente: REVISTA CONSTRUDATA 177

DESCAPOTE			Unid: M2	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpeza y descapote Const 177 pag 147	día	0,01	150,000	1,500
Subtotal				1,500
Subtotal con AIU		15%		1,725
Año de construcción	2000			
Vida Útil	40 Años			
Vida de uso	16 Años			
Factor de uso	40,00			
Factor de conservación	2,0			
Depreciación	29,82			
Valor final				1,211
Valor asumido				1,200

Fuente: REVISTA CONSTRUDATA 177

CERCA POSTE CONCRETO Y ALAMBRE PUAS			Unid: ML	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Poste en concreto Rev Constr 177 Pag 140	un	0,33	23,000	7,590
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	día	0,05	100,000	5,000
Subtotal				14,209
Subtotal con AIU		15%		16,340
Valor asumido				16,300
Año de construcción	2000			
Vida Útil	50 Años			
Vida de uso	16 Años			
Factor de uso	32,00			
Factor de conservación	2,0			
Depreciación	23,11			
Valor final				12,533
Valor asumido				12,500

Fuente: REVISTA CONSTRUDATA 177

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

CERCA EN ALAMBRE ELECTRICA				
Descripcion	Unid	Cant	Unid: ML	
			V. Unit.	V. Parcial
Poste en concreto Rev Constr 177 Pag 140	un	0,33	23,000	7,590
Puntilla Rev Constr 177 Pag 184	lb	0,01	1,900	19
Alambre liso C14 Rev Constr Constr 177 Pag 184	ml	2,00	300	600
Malla exagonal Rev Constr 177 Pag 128	ml	1,00	1,230	1,230
Mano de obra Const 177 Pag 147	dia	0,03	150,000	4,500
Subtotal				13,939
Subtotal con AIU		15%		16,030
Valor asumido				16,000
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				12,302
Valor asumido				12,300

Fuente: REVISTA CONSTRUDATA 177

CERCA POSTE CONCRETO Y ALAMBRE PUAS				
Descripcion	Unid	Cant	Unid: ML	
			V. Unit.	V. Parcial
Poste en concreto Rev Constr 177 Pag 140	un	0,20	23,000	4,600
Poste en madera Constr 177 pag 128	un	0,20	3,000	600
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
Malla exagonal Rev Constr 177 Pag 128	ml	1,00	1,230	1,230
Mano de obra	dia	0,05	100,000	5,000
Subtotal				13,049
Subtotal con AIU		15%		15,006
Valor asumido				15,000
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				11,534
Valor asumido				11,500

Fuente: REVISTA CONSTRUDATA 177

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

FUENTE: Agronomo consultor

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

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							

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14.1. Normatividad. El uso dado al predio corresponde con el observado consideramos que es el apropiado.
- 14.2. Ofertas Obtenidas. El estudio se realizó a través de Ofertas, para este tipo de predios.
- 14.3. Uso por norma y uso actual. El uso indicado por la norma, coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.
- 14.4. Orden Público. En el momento de la visita, no se observó indicación alguna de problemas en la tranquilidad del sector por desorden público.
- 14.5. Factores de Valorización. Los propios de la rentabilidad de la actividad agropecuaria y de la cercanía a la vía principal.
- 14.6. Factores de Incidencia en el valor. La cercanía a la vía Principal.

15. RESULTADO DE AVALUO

AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	1,510026	m ²	57,056,000	86,156,043,46
M1: ZONA DURA; EN CONCRETO DE (0,10)M DE ESPESOR	24,15	m ²	28,800	695,520,00
M2: PORTADA; EN TUBO METALICO Y HIERRO FORJADO, DE DOS ALAS DE (4.50)M DE LONGITUD Y (2.50)M DE ALTURA, SOPORTADO EN DOS COLUMNAS EN CONCRETO DE (0.30*0.30)M Y (2.60)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN ANGULO METALICO Y TEJA TERMO ACUSTICA	1,00	un	2,177,000	2,177,000,00
M3: CAMINO DE ACCESO: EN TIERRA DE (4.00)M DE ANCHO	104,48	m ²	1,200	125,376,00
M4: CERCA INTERNA 1: CON POSTES EN CONCRETO Y MADERA CON CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	23,91	ml	12,500	298,875,00
M5: CERCA INTERNA ELECTRICA 2: CON POSTES EN CONCRETO, DOS HILOS EN ALAMBRE GALVANIZADO Y CERRAMIENTO EN MALLA DE GALLINERO	32,31	ml	12,300	397,413,00

PREDIO CHF-5-046-D

Página 9 de 11

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

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA

AFILIADA A LA UPAV

M6: CERCA INTERNA ELECTRICA 3: CON POSTES EN CONCRETO, DOS HILOS EN ALAMBRE GALVANIZADO Y CERRAMIENTO EN MALLA DE GALLINERO	37,75	ml	12,300	464,325,00
M7: CERCA INTERNA 4: CON POSTES EN CONCRETO Y MADERA CON CUATRO HILOS EN ALAMBRE DE PUAS	40,18	ml	11,500	462,070,00
YOPO (D=0.20M)	6	un	22,000	132,000,00
YOPO (D=0.40M)	4	un	60,000	240,000,00
PASTO MEJORADO	3154,3	m ²	250	788,575,00
VALOR TOTAL				91,937,197

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-5-046-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden

FECHA: 5 DE ABRIL DE 2016

VALOR: NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 91'937.197)


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



PORTADA - ZONA DURA - CAMINO DE ACCESO



VISTA PANORAMICA



CERCA INTERNA 1



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



CERCA INTERNA 2