

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señor  
GUILLERMO ENRIQUE SALCEDO CALVO  
Predio "EL ALGARROBO"  
Vereda BUENOS AIRES  
Villavicencio, Meta  
Cra. 18 No. 31-38  
Barrio El Bosque  
Villavicencio, Meta

COVIANDINA S.A.S.



Nº. Radicado: CVA-1380-16  
Fecha Radicación: 24/08/2016  
Para: OTROS

No. Folios: 42  
Hora: 09:37 AM

Anexos: Ficha predial, Avalúo, Cert. Uso de Suelo y Normas

Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra CVA-1267-16 del predio identificado con folio de matrícula N° 230-59616.

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,

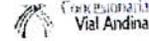
HACE SABER

Que el día cuatro (4) de agosto 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-1267-16, 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.



Señor:  
**GUILLERMO ENRIQUE SALCEDO CALVO**  
**Predio "EL ALGARROBO"**  
**Vereda BUENOS AIRES**  
**Villavicencio, Meta**

No. Radicado: CVA-1267-16  
Fecha Radicación: 04/08/2016  
Para: OTROS  
Anexos: Ficha predial, Añeño, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 23  
Hora: 03:40 PM

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 **EL ALGARROBO**, Vereda Buenos Aires, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-16-0107-0001-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-59616, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta.

Respetado señor:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO**, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA 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 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 concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la figura de

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

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

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.covlandina.com

2





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-6-062A-D elaborada por COVIANDINA S.A.S., el cuatro (4) de abril de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de SETECIENTOS VEINTIUNO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0 Ha 721.66 m<sup>2</sup>), así como los cultivos y especies, determinados 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 K84+153,08-D y final K84+173,21-D de la Unidad Funcional Seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de CUATRO MILLONES OCHIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.865.335,00).

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Orden de Servicio CHF-6-062A-D, de fecha veinte (20) de mayo de 2016 elaborado por la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAVIARE, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida

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

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

2



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





transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA libre de todo gravamen.

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

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

Dado que en el estudio de los títulos de la franja requerida se identificó la existencia de (describir las limitaciones y/o gravámenes que se encuentren), la adquisición está condicionada a que el destinatario de la presente oferta adelante las acciones legales necesarias para levantar los gravámenes y/o limitaciones señalados salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones negociales especiales contempladas por el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013.

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

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

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

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



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





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 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 nuestro Profesional Jurídico Predial, abogado Cesar Gabriel Moreno Salamanca 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 faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**RICARDO POSTARINI HERRERA**  
Gerente General

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

Elaboró: CM/FS  
Revisó: LRY  
Proceso: Predios



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

RECIBIDA CON ORIGINAL  
31 JUN 2016  
LICENCIACIONES  
MIN. COMERCIO

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-1268-16 del cuatro (4) de agosto de 2016, remitido a la dirección Predio "EL ALGARROBO" Vereda BUENOS AIRES, Villavicencio (Meta) por correo certificado Inter Rapidísimo S.A., Guía/factura de venta N° 700009483989, y a la dirección Carrera 18 No. 31-38 Barrio El Bosque, Villavicencio (Meta) por correo certificado Inter Rapidísimo S.A., Guía/factura de venta N° 700009483607, se envió citación para notificación personal, indicándole las condiciones para realizar la notificación personal sin que hasta la fecha se haya hecho presente para la citada notificación.

Que el diez (10) de agosto de 2016 la empresa de mensajería certifico la devolución de los envíos la guía/factura de venta N° 700009483607 con causal "Rehusado/Se negó a recibir" y la guía/factura de venta N° 700009483989 con causal "No reside/Cambio de domicilio".

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

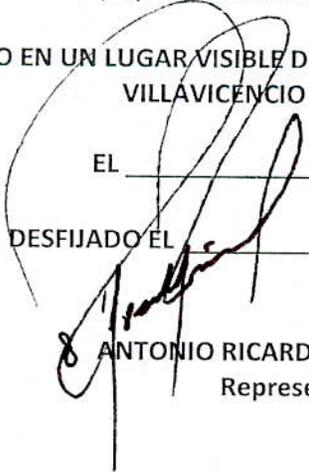
Considerando que la información con que se cuenta es el nombre del destinatario de la oferta, la dirección del inmueble requerido que corresponde a un lote de terreno y la dirección de la ciudad de Villavicencio, se enviará el presente aviso a dichas direcciones, y en todo caso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S ubicada en la Carrera 48 N° 7-01 Centro Comercial "La Hacienda" Local 204 de la ciudad de Villavicencio y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.coviandina.com](http://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.

DESFIJADO EL \_\_\_\_\_ A LAS 6:00 P.M.

  
**ANTONIO RICARDO POSTARINI HERRERA**  
Representante Legal

Elaboró: CGM/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. 900.848.064-5  
[www.coviandina.com](http://www.coviandina.com)

7

Bogotá D.C.,

COVIANDINA S.A.S.



Señor:

**GUILLERMO ENRIQUE SALCEDO CALVO**  
**Predio "EL ALGARROBO"**  
**Vereda BUENOS AIRES**  
**Villavicencio, Meta**

No. Radicado: CVA-1267-16

No. Folios: 23

Fecha Radicación: 04/08/2016

Hora: 03:40 PM

Para: OTROS

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

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado **EL ALGARROBO**, Vereda Buenos Aires, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-16-0107-0001-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-59616, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta.

Respetado señor:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA 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 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 concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la figura de

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

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-6-062A-D** elaborada por **COVIANDINA S.A.S.**, el cuatro (4) de abril de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **SETECIENTOS VEINTIUNO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0 Ha 721.66 m2)**, así como los cultivos y especies, determinados 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 K84+153,08-D y final K84+173,21-D de la Unidad Funcional Seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CUATRO MILLONES OCHIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.865.335,00)**.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Orden de Servicio CHF-6-062A-D, de fecha veinte (20) de mayo de 2016 elaborado por la **LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAVIARE**, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 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

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA  
24 AGO 2016  
OFICINA DE COMUNICACIONES

transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA libre de todo gravamen.

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

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

Dado que en el estudio de los títulos de la franja requerida se identificó la existencia de (describir las limitaciones y/o gravámenes que se encuentren), la adquisición está condicionada a que el destinatario de la presente oferta adelante las acciones legales necesarias para levantar los gravámenes y/o limitaciones señalados salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones negociales especiales contempladas por el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013.

Adicionalmente, 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 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 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 nuestro Profesional Jurídico Predial, abogado Cesar Gabriel Moreno Salamanca en el teléfono 3219739515, o al correo electrónico [cmoreno@coviandina.com](mailto: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.

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.  
                 Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.  
                 Fotocopia del Certificado del uso del suelo.

Elaboró:      CM/FS  
Revisó:        LRY  
Proceso:      Predios



# INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



FECHA: 04-abr-16  
 PROYECTO: Corredor Chirajara - Fundadores  
 SECTOR: UNIDAD FUNCIONAL No. 6 Nº PREDIO (CIP) CHF - 6 - 062A - D  
 DIRECCION: EL ALGARROBO  
 PROPIETARIO: GUILLERMO SALCEDO CALVO

|                 |              |                |                  |    |                |
|-----------------|--------------|----------------|------------------|----|----------------|
| AREA DE MEJORAS | 0,00         | M <sup>2</sup> | AREA CONSTRUIDA: | NA | M <sup>2</sup> |
| AREA REQUERIDA  | 0 Ha 721,66  | M <sup>2</sup> |                  |    |                |
| AREA REMANENTE  | 0 Ha 0,0     | M <sup>2</sup> |                  |    |                |
| AREA TOTAL      | 0 Ha 4700,00 | M <sup>2</sup> |                  |    |                |

| CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS | CANT | UNID |
|----------------------------|------|------|
|                            |      |      |
|                            |      |      |
|                            |      |      |
|                            |      |      |

| ESPECIE: CULTIVOS   | CANT | UNID |
|---------------------|------|------|
| BAMEU               | 30   | M2   |
| AMARILLO (D=0.20M)  | 5    | UN   |
| MANGO (D=0.60M)     | 5    | UN   |
| MANGO (D=0.20M)     | 3    | UN   |
| CEIBA (D=0.40M)     | 3    | UN   |
| CEIBA (D=0.60M)     | 1    | UN   |
| TUNO (D=0.20M)      | 6    | UN   |
| HIGUERON (D=1.0M)   | 1    | UN   |
| NARANJA (D=0.20M)   | 1    | UN   |
| MANDARINA (D=0.20M) | 2    | UN   |
| MANGO (D=0.80M)     | 1    | UN   |
| CAUCHO (D=0.20M)    | 2    | UN   |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |
|                     |      |      |

Yo, \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía  
 N° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, certifico que la información suministrada  
 es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno.  
 Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

\_\_\_\_\_  
 PROPIETARIO, POSEEDOR  
 ARRENTATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

Aldemar Galvis Silva  
 MPZ5335164073 CND



|   |  |                  |
|---|--|------------------|
|  | COVIANDINA S.A.S                                 | FP: CHF-6-062A-D |
|   | FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO             | Hoja 1 de 2      |
|   | REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 01 DE ABRIL DE 2016 |                  |

Registro No. 1



ESPECIE BAMBU

Registro No. 2



ESPECIE MANGO

Registro No. 3



ESPECIE AMARILLO

Registro No. 4



ESPECIE MANDARINA

Registro No. 5



ESPECIE NARANJA

Registro No. 6



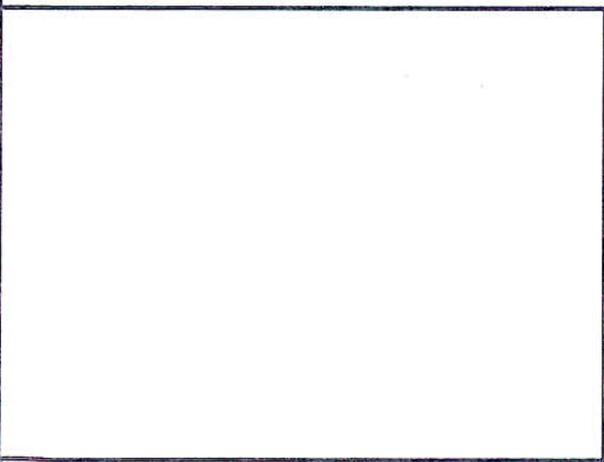
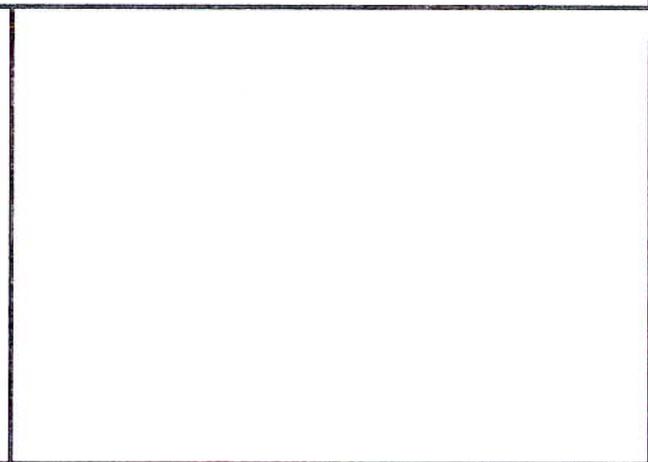
ESPECIE TUNO

Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial


  
 COPIA COPIADA CON ORIGINAL
   
 Fecha: 24 ABO 2016
   
 LICENCIA 1789
   
 MIN. COMUNICACIONES

|   |  |                  |
|---|--|------------------|
|  | COVIANDINA S.A.S                                 | FP: CHF-6-062A-D |
|   | FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO             | Hoja 2 de 2      |
|   | REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 01 DE ABRIL DE 2016 |                  |



Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial


 MINISTERIO DE COMUNICACIONES  
 LICENCIA 11544  
 Fecha: 24 AGO 2016

Villavicencio, 06 de mayo de 2016

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: 7569668 ✓  
La Ciudad

Ref.: Solicitud Concepto de Uso del Suelo, Expediente Radicado No.50001-2-16-0617 del 26 de abril 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.00-16-0107-0001-000; Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, lo siguiente:

- Conforme el Plano No.11C de Áreas de Actividades Suelo Urbano y el Plano No.11D de Categorías de las Áreas de Actividad del Suelo Urbano, el predio objeto de solicitud se encuentra en SUELO DE PROTECCIÓN.

El Artículo 79 del Plan de Ordenamiento Territorial el Acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015 establece que el Suelo de Protección.

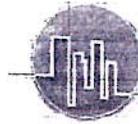
Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata los artículos anteriores y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por sus características geográficas, geomorfológicas, paisajísticas o ambientales y de especial importancia ecosistémica, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura y la provisión de servicios públicos domiciliarios o por corresponder a áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Dicho suelo se encuentra delimitado en la cartografía oficial.

- 1- El Corredor de Ecosistemas Estratégicos de la Región Central de la Cordillera Oriental CEERCCO entendiéndose dentro dicho corredor los páramos y subpáramos localizados dentro de la jurisdicción del municipio.
- 2- El componente Hídrico y sus Franjas de protección hídrica.
- 3- El componente Orográfico.
- 4- Las Áreas Protegidas de orden nacional y regional

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

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





CS-CU-0236-16

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 ONOFRE GAMEZ  
Curador Urbano Segundo de Villavicencio

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

Atg- D.O.C



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

SECTOR O  
TRAMO

UF - 6

BUENA VISTA - FUNDADORES

PREDIO No.

CHF - 6 - 062A - D

ABSC. INICIAL

K 84+153.09 D

MARGEN

Derecha

ABSC. FINAL

K 84+173.21 D

LONGITUD EFECTIVA

20,13

CEDULA

2,881,866

MATRICULA INMOBILIARIA

230-59616

DIRECCION / EMAIL.

NA

EL ALGARROBO

DIRECCION DEL PREDIO

001601070001000

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

GUILLERMO SALCEDO CALVO

VEREDA/BARRIO: BUENOS AIRES CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO: VILLAVICENCIO META ACTIVIDAD ECONOMICA DEL

DPTO: PRECIO TOPOGRAFIA

Predio requerido para: REHABILITACION

PRECIO TOPOGRAFIA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

LONGITUD

UNIDAD

LINDEROS

COLINDANTES

NA

NORTE

71,06

NA

SUR

69,08

NA

ORIENTE

15,83

NA

OCCIDENTE

5,76

NA

0 - 7 % Plana

GUILLERMO SALCEDO CALVO

NA

EXPANSION URBANA

VIA DE ACCESO AL BARRIO LAS AMERICAS

NA

LOTE URBANIZADO NO EDIFICADO

MARIA HORTENSIA RAIGOZO DE BARRETO

NA

TOTAL AREA CONSTRUIDA

NA

NA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

NA

NA

AREA TOTAL TERRENO

0 Ha 4700,00

m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

0 Ha 721,66

m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0 Ha 0,0

m<sup>2</sup>

AREA SOBROANTE

0 Ha 3978,34

m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

0 Ha 721,66

m<sup>2</sup>

Fecha: 24 ABO 2018  
LICENCIA 1183  
MIN COMUNICACIONES  
Copia controlada con Original  
REPOSICION  
Fecha de Elaboración: 04-abr.-18  
ING. ALDEMAR GALVIS SILVA  
25335164073 CND  
OBSERVACIONES:

| CUADRO DE COORDENADAS             |           |            |           |
|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|
| PUNTO                             | NORTE     | ESTE       | DISTANCIA |
| 1                                 | 948590.69 | 1046758.22 |           |
| 2                                 | 948588.42 | 1046724.56 | 33.74     |
| 3                                 | 948587.40 | 1046709.50 | 15.09     |
| 4                                 | 948579.38 | 1046698.80 | 13.37     |
| 5                                 | 948575.26 | 1046693.30 | 6.88      |
| 6                                 | 948579.86 | 1046689.84 | 5.76      |
| 7                                 | 948588.57 | 1046701.63 | 14.65     |
| 8                                 | 948588.97 | 1046703.08 | 1.50      |
| 9                                 | 948597.37 | 1046715.14 | 14.70     |
| 10                                | 948601.40 | 1046725.40 | 11.02     |
| 11                                | 948603.03 | 1046733.29 | 8.06      |
| 12                                | 948603.58 | 1046740.23 | 6.96      |
| 13                                | 948604.18 | 1046740.64 | 0.73      |
| 14                                | 948604.70 | 1046748.46 | 7.84      |
| 15                                | 948605.90 | 1046752.69 | 4.40      |
| 16                                | 948605.91 | 1046753.89 | 1.20      |
| 1                                 | 948590.69 | 1046758.22 | 15.83     |
| ÁREA : 0 Ha 721,66 m <sup>2</sup> |           |            |           |

|  |  |  |                   |   |   |
|--|--|--|-------------------|---|---|
| CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO<br>SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES   |  | REVISION No.<br>1  | FMI:<br>230-59616 | <b>CONVENCIONES</b><br>BORDE VÍA PROYECTADA:  LÍNEA DE COMPRA:<br>EJE DE VÍA PROYECTADA:  ÁREA REQUERIDA:<br>CALZADA VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA:<br>CONSTRUCCIONES EXISTENTES:  ÁREA REMANENTE:<br>QUEBRADAS:  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS:<br>LINDERO:<br>CERCA: |   |
| <br>Agencia Nacional de Infraestructura   |  | <br>Concesionaria Vial Andina       |                   |   |   |
| DISEÑO Y CALCULO:<br>CONCESIONARIA VIAL ANDINA<br>COVIANDINA S.A.S   |  | PROPIETARIO:<br>GUILLERMO SALCEDO CALVO  |                   |   |   |
| <b>CUADRO DE AREAS</b><br>AREA REQUERIDA: 0 Ha 721,66 m <sup>2</sup> AREA TOTAL: 0 Ha 4700,00 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUIDA: 0,0 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0 Ha 0,0 m <sup>2</sup> AREA SOBRIANTE: 0 Ha 3978,34 m <sup>2</sup> |  |  |                   |   | FECHA ELAB.:<br>04-04-2016<br>ESCALA:<br>NA |
| UNIDAD FUNCIONAL:<br>6   |  | No. CATASTRAL:<br>001681070001000  |                   |   |   |
| SECTOR:<br>BUENAVISTA - FUNDADORES   |  | COPIA GRAFICA No. 001681070001000 ORIGINAL<br>COPIA COYUNCHO-6-08-2016<br>Fecha: 24-Ago-2016<br>LIC. EN COMUNICACIONES |                   |   |   |

EMPRESA COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA

AFILIADA A LA UPAV

AVALUO PREDIO CHF-6-062A-D

FECHA : 20 DE MAYO 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 12 de mayo de 2016  
1.3. Tipo de Inmueble. Lote de terreno.  
1.4. Tipo de Avalúo. Comercial  
1.5. Marco Normativo. Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998,  
Resolución 620 de 2008 y Resolución 2684 de 2015.  
1.6. Departamento. Meta  
1.7. Municipio. Villavicencio  
1.8. Vereda. Buenos Aires  
1.9. Uso permitido Suelo de Protección  
1.10. Abscisado del área requerida De la K84+153,08 (D) a la K84+173,21 (D),  
tomada del plano topográfico y ficha predial  
suministrado por el solicitante  
1.11. Uso actual del inmueble. Lote urbanizado no edificado  
1.12. Información Catastral  
1.12.1. Cedula Catastral 001601070001000  
1.12.2. Área de terreno 0,4574 ha  
1.12.3. Avalúo Catastral Vigente 28'134.000  
1.13. Fecha de Visita al predio. 16 de mayo de 2016  
1.14. Fecha del Informe de Avalúo. 20 de mayo de 2016.  
1.15. Nombre del predio El Algarrobo.

2. DOCUMENTOS

2.1. Certificado de tradición y libertad, 230-59616 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, expedido el 04/04/2016.  
2.2. Escritura Pública 1199 del 16 de agosto de 1976 de la Notaria 1° de Villavicencio.  
2.3. Certificado de norma de uso de suelo.  
2.4. Estudio de Títulos realizado el 05/04/2016.  
2.5. Ficha Predial CHF-6-062A-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, en donde se encuentra la identificación Legal del predio y datos necesarios para la realización de este informe.  
2.6. Plano del área requerida CHF-6-062A-D.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietario GUILLERMO SALCEDO CALVO  
3.2. Título de Adquisición. Escritura Pública 1199 del 16 de agosto de 1976 de la Notaria 1° de Villavicencio.  
3.3. Matricula Inmobiliaria. 230-59616



# UNIÓN SOCIETAT COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA

AFILIADA A LA UPAA

- 3.4. Observaciones Jurídicas Posee gravamen hipotecario a la Caja de crédito agrario Industrial y Minero.
- 3.5. El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

- 4.1. Delimitación del Sector El oriente con el perímetro urbano de Villavicencio.  
El occidente con el Barrio Altagracia  
El norte con la vereda Mesetas.  
El sur con la vereda Buenos Aires.
- 4.2. Actividad Predominante. Lote urbanizado no edificado.
- 4.3. Topografía. Ligeramente inclinado.
- 4.4. Características climáticas. Temperatura media 27°C y altitud 467 m.s.n.m.

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](http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION29651995.pdf)

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

- 4.5. Servicios Comunales: No posee
- 4.6. 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, modificado por el acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015.

### Artículo 79. Suelo de Protección

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo que trata los artículos anteriores y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por sus características geográficas, geomorfológicas, paisajísticas, o ambientales y de especial importancia eco sistémica, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura y la provisión de servicios públicos domiciliarios o por corresponder a áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
 AFILIADA A LA UPAV

tiene la restringida posibilidad de urbanizarse. Dicho suelo se encuentra delimitado en la cartografía oficial.

1. El Corredor de Ecosistemas Estratégicos de la Región Central de la Cordillera Oriental CEERCCO entendiendo dentro de dicho corredor los páramos y subapáramos localizados dentro de la jurisdicción del municipio.
2. El componente Hídrico y sus franjas de protección hídrica.
3. El componente Orográfico.
4. Las Áreas Protegidas de orden nacional y regional.

**6. DESCRIPCIÓN 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 un kilómetro, del casco urbano de Villavicencio, costado derecho.

6.2. Área de terreno:

|       |                       |                            |
|-------|-----------------------|----------------------------|
| 6.2.1 | Área total del predio | 0,470000                   |
| 6.2.2 | Área Requerida        | 0,072166                   |
| 6.2.3 | Área Sobrante         | 0,397834                   |
| 6.2.4 | Fuente                | Ficha predial CHF-6-062A-D |

6.3. Linderos:

| FRANJA 1         |   |
|------------------|---|
| Por el Norte     | GUILLERMO SALCEDO CALVO, en longitud de 71,06 metros              |
| Por el Sur       | VIA DE ACCESO AL BARRIO LAS AMERICAS, en longitud de 69,08 metros |
| Por el Oriente   | MARIA HORTENSIA RAIGOZO DE BARRETO, en longitud de 15,83 metros   |
| Por el Occidente | GUILLERMO SALCEDO CALVO, en longitud de 5,76 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 de expansión urbana, 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.



# LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA

AFILIADA A LA UPAAV

- 6.7. Área Construida. 0,00 m<sup>2</sup>  
 6.8. Anexos otras construcciones: No existen  
 6.9. Cultivos y especies:

|                     |    |                |
|---------------------|----|----------------|
| BAMBU               | 30 | m <sup>2</sup> |
| AMARILLO (D=0.20M)  | 5  | un             |
| MANGO (D=0.60M)     | 5  | un             |
| MANGO (D=0.20M)     | 3  | un             |
| CEIBA (D=0.40M)     | 3  | un             |
| CEIBA (D=0.60M)     | 1  | un             |
| TUNO (D=0.20M)      | 6  | un             |
| HIGUERON (D=1.0M)   | 1  | un             |
| NARANJA (D=0.20M)   | 1  | un             |
| MANDARINA (D=0.20M) | 2  | un             |
| MANGO (D=0.80M)     | 1  | un             |
| CAUCHO (D=0.20M)    | 2  | un             |

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

| ANÁLISIS DE OFERTAS |                 |                    |               |                 |                             |                   |               |                |                 |                   |                           |                     |
|---------------------|-----------------|--------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------|---------------------------|---------------------|
| TIPO                | INFORMADORES    | AÑO DE TRANSACCIÓN | MUNICIPIO     | DIRECCIÓN/ ZONA | RELEVÉ                      | VALOR TRANSACCIÓN | VALOR TERRENO | ÁREA HECTÁREAS | VALOR HECTÁREAS | DESVIACIÓN POR M2 | TOTAL                     | VALOR AJUSTADO      |
| M                   |                 |                    |               |                 |                             | OPERTA            |               |                |                 |                   |                           | m <sup>2</sup> 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       | 393.278             |
|                     |                 |                    |               |                 |                             |                   |               |                |                 |                   | Coefficiente de variación | 7,42                |
|                     |                 |                    |               |                 |                             |                   |               |                |                 |                   | Límite Superior           | 5.691.559           |
|                     |                 |                    |               |                 |                             |                   |               |                |                 |                   | Límite Inferior           | 4.905.004           |
|                     |                 |                    |               |                 |                             |                   |               |                |                 |                   | VALOR HOMOGENIZADO de ha  | 5.298.000           |

Fuente: Estudio de Zonas Geoeconómicas Tabla 1. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA 2

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
 AFILIADA A LA UPAV

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

Por la existencia de ofertas, no será necesario la investigación por encuestas.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

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

10.2. De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 8, se puede determinar que la zona de este predio en protección de los recursos naturales, posee un valor de \$ 5'298.000.00 por hectárea de terreno.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN: N/A

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

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

| ANALISIS CULTIVO DE BAMBÚ |             |               |       |
|---------------------------|-------------|---------------|-------|
| ASUMIDO 10000/UN/HA       | 10000       | 1pL/M2        |       |
| VALOR ASERRIO             | 35.000      |               |       |
| VALOR POR HECTAREA        | 350.000.000 |               |       |
| VALOR POR METRO CUADRADO  | 35.000      | \$/PI = \$/m2 |       |
| TUMBADA Y ASERRADA        | 1500        | 1.500         | UN    |
| CARGADA AL CAMION         |             | 300           | \$/UN |
| TRANSPORTE                |             | 300           | UN    |
| COSTOS                    |             | 2.100         | UN    |
| UTILIDAD                  | 20%         | 420           |       |
| SUBTOTAL                  |             | 2.520         |       |
| VALOR GUADUAS             |             | 35.000        |       |
| VALOR EN PIE              |             | 32.480        |       |
| VALOR ASUMIDO             |             | 32.000        | \$/m2 |

| 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 - 0,99 | 1,00 - 1,10 |
| DIAMETRO ALTURA PECHO   | 0,25        | 0,35        | 0,45        | 0,55        | 0,65        | 0,75        | 0,85        | 1,05        |
| ALTURA COMERCIAL  | 3,00        | 3,50        | 4,00        | 4,50        | 4,50        | 5,00        | 5,50        | 6,00        |
| FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)   | 1           | 0,7         | 0,65        | 0,6         | 0,6         | 0,6         | 0,6         | 0,6         |
| APROVECHAMIENTO   | 0,8         | 0,8         | 0,8         | 0,8         | 0,8         | 0,8         | 0,8         | 0,8         |
| VOLUMEN M3/ARBOL  | 0,118       | 0,189       | 0,331       | 0,513       | 0,717       | 1,060       | 1,498       | 2,494       |
| NUMERO DE PIEZAS  | 3,927       | 6,285       | 11,027      | 17,106      | 23,892      | 35,343      | 49,936      | 83,127      |
| VALOR EN PIE - PIEZA  | \$ 5.480    | \$ 5.480    | \$ 5.480    | \$ 5.480    | \$ 4.480    | \$ 4.480    | \$ 4.480    | \$ 4.480    |
| VALOR ESTE ARBOL  | \$ 21.520   | \$ 34.446   | \$ 60.428   | \$ 93.741   | \$ 107.036  | \$ 158.337  | \$ 223.712  | \$ 372.408  |
| VALOR ASUMIDO   | \$ 22.000   | \$ 34.000   | \$ 60.000   | \$ 94.000   | \$ 107.000  | \$ 158.000  | \$ 224.000  | \$ 370.000  |

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



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
 AFILIADA A LA UPAV

| COSECHA DE MANGO                  |         |           |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Iniciación de producción          | 5ª      | año       |
| Vida útil de producción           | 20      | años      |
| Años de producción                | 19      | años      |
| Años por producir                 | 1       | años      |
| Densidad                          | 70      | Pl/Hect   |
| Producción por año                | 35.000  | Kg/hect   |
| Producción por planta             | 500,00  | Kg/Pl     |
| Valor en sitio                    | 650     | \$/Kg     |
| Valor producción planta           | 325.000 | \$/Planta |
| Gastos                            |         |           |
| Valor costos                      | 12.000  | \$/Planta |
| Valor producción                  | 313.000 | \$/Planta |
| Rendimiento                       | 80%     |           |
| Subtotal/pl/año                   | 250.400 | \$/Planta |
| Valor producción por recoger      | 250.400 | \$/Planta |
| valor actual                      | 250.000 | \$/Planta |
| FUENTE: www.infoagro.com y propia |         |           |

| COSECHA DE NARANJA           |         |           |
|------------------------------|---------|-----------|
| Iniciación de producción     | 5ª      | año       |
| Vida útil 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                  | 80%     |           |
| Subtotal/pl/año              | 33.600  | \$/Planta |
| Valor producción por recoger | 100.800 | \$/Planta |
| valor actual                 | 110.000 | \$/Planta |
| FUENTE: www.infoagro.com     |         |           |

| COSECHA DE MANDARINA         |         |           |
|------------------------------|---------|-----------|
| Iniciación de producción     | 5ª      | año       |
| Vida útil 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                 | 4.000   | \$/Planta |
| Valor producción             | 46.000  | \$/Planta |
| Rendimiento                  | 80%     |           |
| Subtotal/pl/año              | 36.800  | \$/Planta |
| Valor producción por recoger | 110.400 | \$/Planta |
| A valor presente             | 110.000 | \$/Planta |
| FUENTE: www.infoagro.com     |         |           |

#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

FONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
 AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
 AFILIADA A LA UPAV

15. RESULTADO DE AVALUO

| AVALUO COMERCIAL    |          |                |              |                     |
|---------------------|----------|----------------|--------------|---------------------|
| DESCRIPCION         | CANT.    | UN             | VR. UNIT.    | VALOR TOTAL         |
| TERRENO             | 0,072166 | ha             | 5.298.000,00 | 382.335,47          |
| BAMBU               | 30       | m <sup>2</sup> | 32.000,00    | 960.000,00          |
| AMARILLO (D=0.20M)  | 5        | un             | 22.000,00    | 110.000,00          |
| MANGO (D=0.60M)     | 5        | un             | 250.000,00   | 1.250.000,00        |
| MANGO (D=0.20M)     | 3        | un             | 250.000,00   | 750.000,00          |
| CEIBA (D=0.40M)     | 3        | un             | 60.000,00    | 180.000,00          |
| CEIBA (D=0.60M)     | 1        | un             | 107.000,00   | 107.000,00          |
| TUNO (D=0.20M)      | 6        | un             | 22.000,00    | 132.000,00          |
| HIGUERON (D=1.0M)   | 1        | un             | 370.000,00   | 370.000,00          |
| NARANJA (D=0.20M)   | 1        | un             | 110.000,00   | 110.000,00          |
| MANDARINA (D=0.20M) | 2        | un             | 110.000,00   | 220.000,00          |
| MANGO (D=0.80M)     | 1        | un             | 250.000,00   | 250.000,00          |
| CAUCHO (D=0.20M)    | 2        | un             | 22.000,00    | 44.000,00           |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |          |                |              | <b>4.865.335,47</b> |

Nota: Para las áreas y/o cantidades, de terreno, cultivos y/o especies, se tomaron como referencia los datos de la Ficha Predial CHF-6-062A-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden.

FECHA: 20 DE MAYO DE 2016.

VALOR: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4'865.335)



GUSTAVO GOMEZ  
 REPRESENTANTE LEGAL  
 SCdA Meta



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

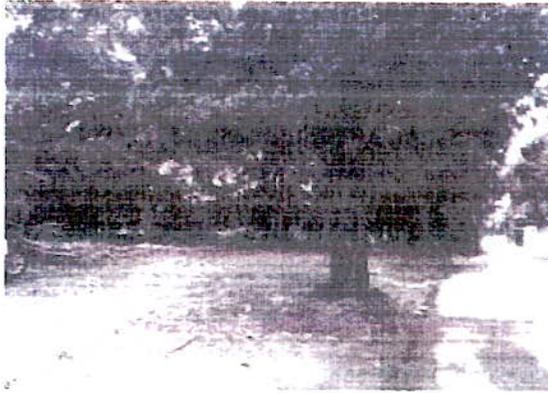


MARCO BAYONA  
 Presidente del comité técnico  
 RNA SIC 0105215



COMUNIDAD SOCIEDAD COLOMBIANA DE  
AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA  
AFILIADA A LA UPAV

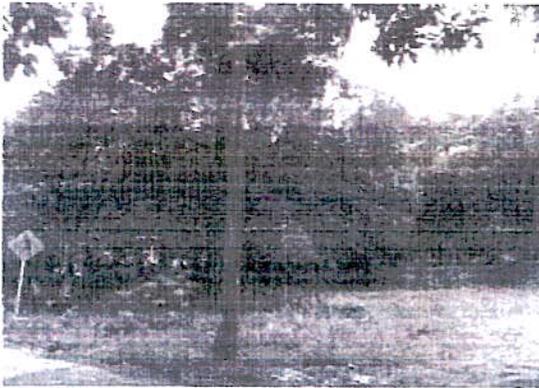
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO



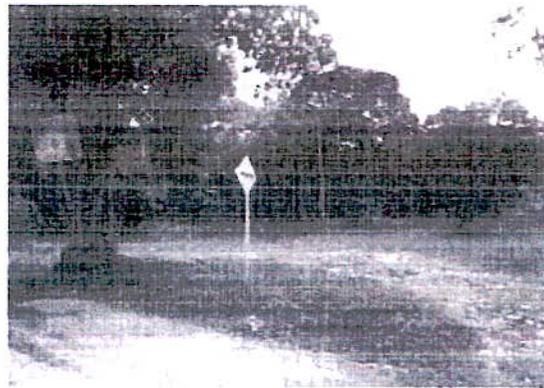
TERRENO Y ESPECIES FORESTALES



TERRENO Y ESPECIES FORESTALES



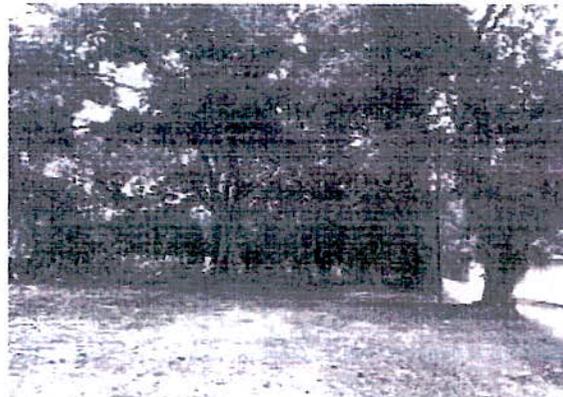
TERRENO Y ESPECIES FORESTALES



TERRENO Y ESPECIES FORESTALES



TERRENO Y ESPECIES FORESTALES



TERRENO Y ESPECIES FORESTALES