

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señores
CONSTRUMAR LTDA
Predio "LOTE 1A"
Barrio Llano Lindo
Villavicencio, Meta
Cra. 32 No. 38-70 Oficina 801
Barrio Centro
Villavicencio, Meta

COVIANDINA S.A.S.



Nº. Radicado: CVA-1379-16
Fecha Radicación: 24/08/2016
Para: OTROS
Anexo: Ficha predial, Avalúo, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 44
Hora: 09:35 AM

Asunto: Notificación por aviso de la oferta formal de compra CVA-1270-16 del predio identificado con folio de matrícula N° 230-143717.

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,

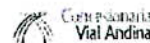
HACE SABER

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-1270-16, 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.



Señores:
CONSTRUMAR LTDA.
Predio "LOTE 1A"
Barrio Llano Lindo
Villavicencio, Meta

No. Radicado: CVA-1270-16
Fecha Radicación: 04/08/2016
Para: OTROS
Anexos: Ficha predial, Avalúo, Certi Uso de Suelo y Normas

No. Folios: 35
Hora: 04:15 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 **LOTE 1A**, barrio Llano Lindo, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-16-0116-0015-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-143717, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta.

Respetados señores:

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

 **VICEPRESIDENCIA**

 **MINTRANSPORTE**

 **ANI** Agencia Nacional de Infraestructura

 **VIAL ANDINA**

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

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

2

 **VICEPRESIDENCIA**

 **MINTRANSPORTE**

 **ANI** Agencia Nacional de Infraestructura

 **VIAL ANDINA**



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-6-068-D elaborada por COVIANDINA S.A.S., el día diez (10) de enero de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 3.674.05 m²)**, así como las mejoras 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 K84+694.21-D y final K84+830.38-D de la Unidad Funcional Seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CIENTO DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$116.642.050.00)** la cual incluye el precio de adquisición por valor de **CIENTO CATORCE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 114.092.050)**, y la indemnización de que trata la Resolución MT 2684 de 2015, por valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.550.000,00)**.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Orden de Servicio CHF-6-066-D, de fecha cinco (05) de abril de 2016 elaborado por la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAVIARE, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

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

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

2



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

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

3



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

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

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

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

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

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



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





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.

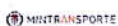
Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **COVIANDINA S.A.S** ubicada en la Carrera 48 No. 7-01 Centro Comercial "La Hacienda" Local 204 de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestro Profesional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

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



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-1271-16 del cuatro (4) de agosto de 2016, remitido por correo certificado Inter Rapidísimo S.A., Guía/factura de venta N° 700009483725, 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 certificó la entrega del envío, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino, conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (ley 1437 de 2011).

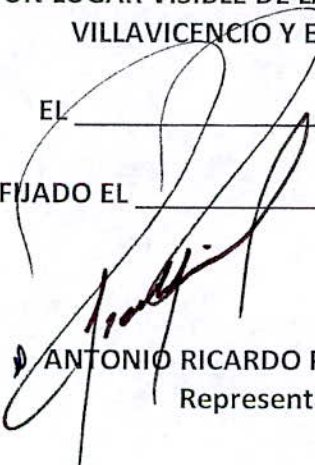
Adicionalmente, en cumplimiento del numeral 5.6 (e) del Apéndice Técnico 7 “Gestión Predial” del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, se efectuará la publicación del presente aviso en las páginas web www.ani.gov.co y www.coviandina.com.

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

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

Bogotá D.C.,

COVIANDINA S.A.S.



Señores:

CONSTRUMAR LTDA.

Predio "LOTE 1A"

Barrio Llano Lindo

Villavicencio, Meta

Nº. Radicado: CVA-1270-16

No. Folios: 35

Fecha Radicación: 04/08/2016

Hora: 04:15 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 **LOTE 1A**, barrio Llano Lindo, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 00-16-0116-0015-000 y matrícula inmobiliaria N° 230-143717, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA 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. 900.848.044-6
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-6-068-D** elaborada por **COVIANDINA S.A.S.**, el día diez (10) de enero de 2016, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (0 Ha 3.674.05 m²)**, así como las mejoras 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 K84+694.21-D y final K84+830.38-D de la Unidad Funcional Seis (6) del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CIENTO DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$116.642.050.00)** la cual incluye el precio de adquisición por valor de CIENTO CATORCE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 114.092.050), y la indemnización de que trata la Resolución MT 2684 de 2015, por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.550.000,00).

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Orden de Servicio CHF-6-066-D, de fecha cinco (05) de abril de 2016 elaborado por la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA, META, CASANARE, VICHADA, GUAINIA Y GUAVIARE, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

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

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

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

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

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

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

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



FECHA 10-ene-16
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 6 **Nº PREDIO (CIP)** CHF - 6 - 068- D
DIRECCION LOTE 1A
PROPIETARIO CONSTRUMAR LTDA

AREA DE MEJORAS	0,00 M ²	AREA CONSTRUIDA:	0,00 M ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 3674,05 M ²		
AREA REMANENTE	0 Ha 00 M ²		
AREA TOTAL	1 Ha 1543,00 M ²		

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
M1: VALLA 1: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8,30)M DE LONGITUD Y (4,0)M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN CONCRETO DE (0,70 X 0,40)M Y (6,0)M DE ALTURA	1,00	UN
M2: VALLA 2: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8,30)M DE LONGITUD Y (4,0)M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN TUBO METALICO DE (0,80)M DE DIAMETRO Y (6,0)M DE ALTURA	1,00	UN

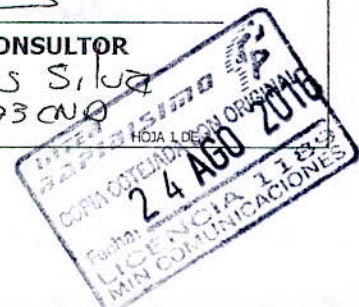
ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
YOPO (D=0,15M)	1	UN
BALSO (D=0,300M)	1	UN
BALSO (D=0,15M)	4	UN
LIMONCILLO (D=0,02M)	15	UN

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
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

Alejandro Galus Silva
 MP 25335164073 CNO



REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 26 DE NOVIEMBRE DE 2015

Registro No. 1



M1

Registro No. 2



M2

Registro No. 3



ESPECIE BALSO

Registro No. 4



ESPECIE YOPO

Registro No. 5



ESPECIE BALSO

Registro No. 6



ESPECIE LIMONCILLO

Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial



Villavicencio, 27 de Enero de 2015

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

Ref.: Solicitud Concepto de Uso del Suelo, Expediente Radicado No.50001-2-16-0059 del 21 de Enero de 2016.

Teniendo en cuenta el asunto de la referencia y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 287 del 30 de Diciembre de 2015, me permito informarle respecto al predio con Cédula Catastral No.00-16-0116-0015-000 Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, lo siguiente:

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

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

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



localizadas en suelo urbano.

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

Adicionalmente el Acuerdo citado con anterioridad en su artículo 250 establece;
"modalidades de intervención en el tratamiento de desarrollo:

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

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

Predio o predios localizados en suelo de expansión urbana.

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

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

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

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

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

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



CS-CU-0029-16

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

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

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

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

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

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

Cordialmente,



Arq. MARCO HERNAN ONOFRE GAMEZ
Curador Urbano Segundo de Villavicencio

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

Abg- D.O.C



Concesionaria
Vial Andina

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
CL. DATO No.: CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
005 DE 03 DE JUNIO DE 2016

UNIDAD FUNCIONAL
UF - 6

SECTOR O
TRAMO BUENA VISTA - FUNDADORES

PREDIO No.
CHF - 6 - 068- D

ABSC. INICIAL
K 84+684,21 D

ABSC. FINAL
K 84+830,38 D

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
135,17

CEDULA
822.001.991-0

DIRECCION / EMAIL
NA

DIRECCION DEL PREDIO
LOTE 1A

MATRICULA INMOBILIARIA
230-143717

CEDULA CATASTRAL
001601160015000

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
CONSTRUMAR LTDA

VEREDA/BARRIO:
LLANO LINDO

MUNICIPIO:
VILLAVICENCIO

DPTO:
META

Predio requerido para:
REHABILITACION

CLASIFICACION DEL SUELO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

EXPANSION URBANA
NORTE
SUR
ORIENTE
OCCIDENTE

LONGITUD
135,89
141,38
27,45
25,04

COLINDANTES
VIA BUENAVISTA - FUNDADORES
CONSTRUMAR LTDA
ALVARO CAMACHO
EDNA YOLIMA GIRALDO Y OTRA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
1	YOPO (D=0,15M)	1		UN
2	BALSO (D=0,300M)	1		UN
3	BALSO (D=0,15M)	4		UN
4	LIMONCILLO (D=0,02M)	15		UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	M1: VALLA 1: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8.30M DE LONGITUD Y (4.0M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN CONCRETO DE (0.70 X 0.40M Y (6.0M DE ALTURA	1	UN
2	M2: VALLA 2: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8.30M DE LONGITUD) Y (4.0M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN TUBO METALICO DE (0.80M DE DIAMETRO Y (6.0M DE ALTURA	1	UN

TOTAL AREA CONSTRUIDA

AREA TOTAL TERRENO
AREA REQUERIDA
AREA REMANENTE
AREA SOBRANTE
AREA TOTAL REQUERIDA

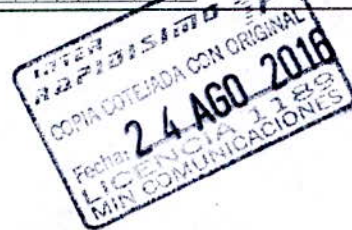
1 Ha 1543,00 m²
0 Ha 3674,05 m²
0 Ha 00 m²
0 Ha 7958,95 m²
0 Ha 3674,05 m²

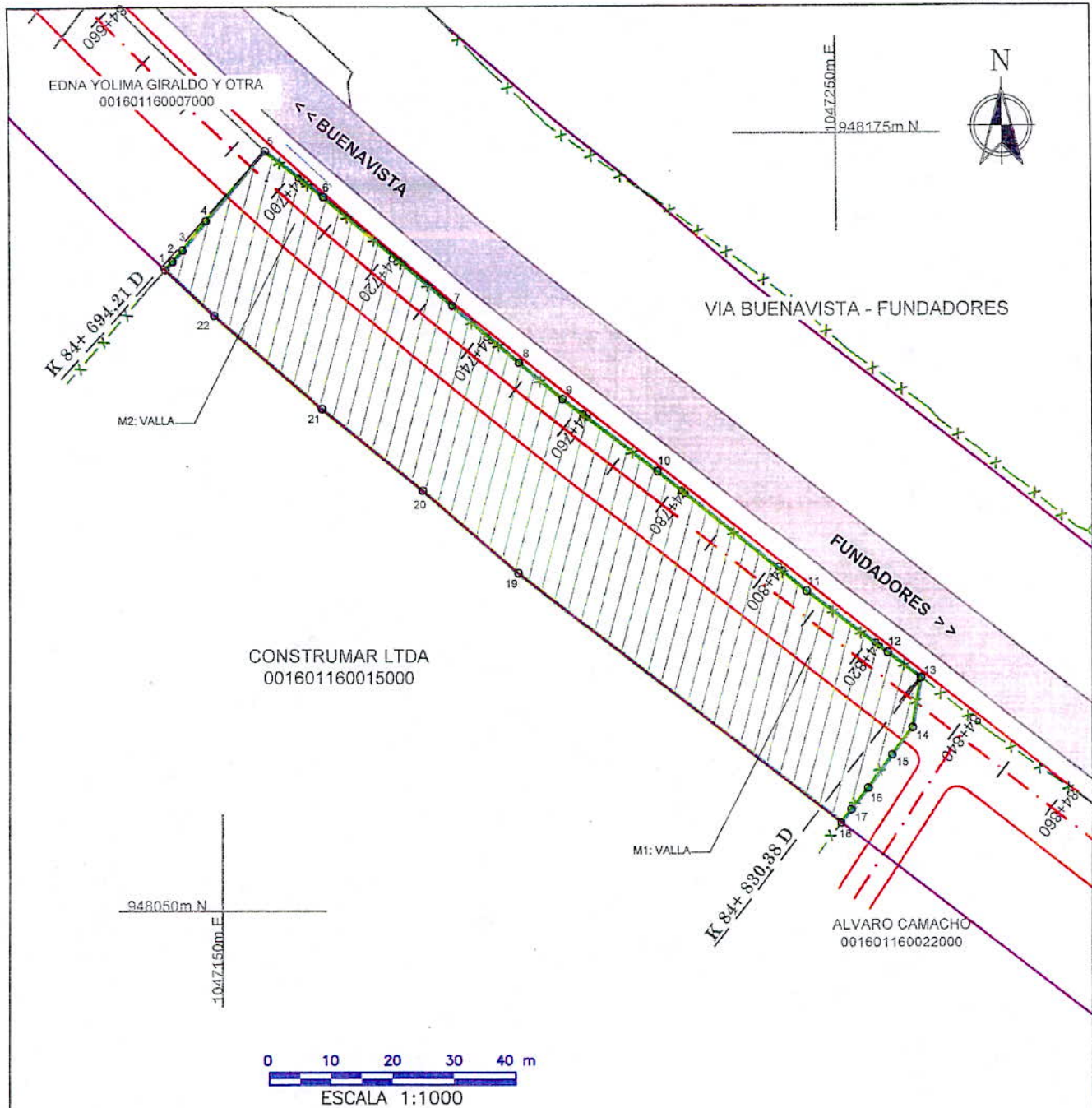
FECHA DE ELABORACIÓN:
10-ene.-16

ING. ALDEMAR GALVIS SILVA
25335164073 CND

Revisó y Aprobó:

OBSERVACIONES:
SE DEBE ESTUDIAR LA POSIBILIDAD DE TRASLADAR LAS VALLAS PUBLICITARIAS EXISTENTES EN EL PREDIO.





CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.
1

FMI:
230-143717



Concesionaria
Vial Andina

DISEÑO Y CALCULO:

CONCESIONARIA VIAL ANDINA
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:

CONSTRUMAR LTDA

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 SOBRIANTE:
0 Ha 3674,05 m²	1 Ha 1543,00 m²	00 Ha 00 m²	00 Ha 00 m²	0 Ha 7868,95 m²

FECHA ELAB.:
10-01-2016

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

6

SECTOR:

BUENAVISTA - FUNDADORES

No. CATASTRAL

001601160015000

FICHA GRAFICA No.

24 AGO 2016

FECHA: 24 AGO 2016

LICENCIA 1189

MIN COMUNICACIONES

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	948153.24	1047140.79	1.80
2	948154.58	1047142.00	
3	948156.40	1047143.65	2.46
4	948161.11	1047147.46	6.06
5	948172.25	1047157.10	14.72
6	948164.92	1047166.48	11.91
7	948147.45	1047187.38	27.23
8	948138.32	1047198.27	14.21
9	948132.48	1047205.39	9.21
10	948120.94	1047220.62	19.11
11	948101.67	1047244.97	31.05
12	948091.81	1047258.06	16.40
13	948087.76	1047263.49	6.77
14	948079.70	1047262.11	8.17
15	948075.28	1047258.78	5.54
16	948069.89	1047254.92	6.62
17	948066.43	1047252.21	4.40
18	948064.27	1047250.57	2.72
19	948104.55	1047198.11	66.14
20	948117.83	1047182.46	20.52
21	948130.92	1047166.08	20.98
22	948145.89	1047148.71	22.94
1	948153.24	1047140.79	10.80
ÁREA : 0 Ha 3.674,05 M ₂			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 230-143717																
 																			
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: CONSTRUMAR LTDA																	
<table border="1"> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE AREAS</th> <th>FECHA ELAB.: 10-01-2016</th> <th>UNIDAD FUNCIONAL: 6</th> <th>No. CATASTRAL 001601160015000</th> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA: 0 Ha 3674,05 m²</td> <td>AREA TOTAL: 1 Ha 1543,00 m²</td> <td>AREA CONSTRUIDA: 00 Ha 00 m²</td> <td>AREA REMANENTE: 00 Ha 00 m²</td> <td>AREA SOBRANTE: 0 Ha 7868,95 m²</td> <td>ESCALA: NA</td> <td>SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES</td> <td>FICHA GRAFICA No. CHF-6-668-D</td> </tr> </table>				CUADRO DE AREAS					FECHA ELAB.: 10-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL 001601160015000	AREA REQUERIDA: 0 Ha 3674,05 m ²	AREA TOTAL: 1 Ha 1543,00 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00 Ha 00 m ²	AREA REMANENTE: 00 Ha 00 m ²	AREA SOBRANTE: 0 Ha 7868,95 m ²	ESCALA: NA	SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES	FICHA GRAFICA No. CHF-6-668-D
CUADRO DE AREAS					FECHA ELAB.: 10-01-2016	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL 001601160015000												
AREA REQUERIDA: 0 Ha 3674,05 m ²	AREA TOTAL: 1 Ha 1543,00 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00 Ha 00 m ²	AREA REMANENTE: 00 Ha 00 m ²	AREA SOBRANTE: 0 Ha 7868,95 m ²	ESCALA: NA	SECTOR: BUENAVISTA - FUNDADORES	FICHA GRAFICA No. CHF-6-668-D												

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			



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

AVALUO PREDIO CHF-6-068-D

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

1. INFORMACION GENERAL

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1.1. Solicitud. | Concesionaria Vial Andina |
| 1.2. Fecha de solicitud | 28 de marzo de 2016 |
| 1.3. Tipo de Inmueble. | Lote de terreno. |
| 1.4. Tipo de Avalúo. | Comercial |
| 1.5. Marco Normativo. | Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998,
Resolución 620 de 2008 y Resolución 2684 de 2015. |
| 1.6. Departamento. | Meta |
| 1.7. Municipio. | Villavicencio |
| 1.8. Vereda. | Llano Lindo |
| 1.9. Uso Permitido | Suelo de Expansión Urbana |
| 1.10. Abscisado del Área Requerida. | De la K84+694.21 (D) a la K84+830.38 (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 | 001601160015000 |
| 1.12.2. Área de terreno | 1,1543 ha |
| 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente | 951'143.000 |
| 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 | Lote 1A. |

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de Tradición y Libertad 230-143717 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio expedido el 29 de octubre de 2015.
- 2.2. Escritura Pública 759 de 18/02/2003. Notaría Primera de Villavicencio
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo.
- 2.4. Estudio de Títulos realizado el 19/01/2016.
- 2.5. Ficha Predial CHF-6-068-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 del área requerida CHF-6-068-D.

3. INFORMACION JURIDICA.

- | | |
|---|--|
| 3.1. Propietario | CONSTRUMAR LTDA |
| 3.2. Título de Adquisición.
de Villavicencio | Escritura Pública 759 de 18/02/2003. Notaría Primera |
| 3.3. Matricula Inmobiliaria. | 230-143717 |
| 3.4. Observaciones Jurídicas | No existen gravámenes, medidas cautelares |



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

limitaciones en la actualidad

El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR.

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

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

4.6. Servicios Públicos

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

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA.

- 5.1. AREA DE ACTIVIDAD: De acuerdo al POT del municipio de Villavicencio, aprobado por el decreto 353 de 2000, modificado por el acuerdo 21 del 4 de septiembre de 2002, modificado por el acuerdo 287 del 30 de diciembre de 2015.

Artículo 77. Suelo de Expansión Urbana

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

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

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

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

El artículo 233 del Plan de Ordenamiento Territorial, el acuerdo 287 del 30 de diciembre de 2015 establecen el siguiente régimen de uso para la

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE:

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

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación. Posee frente sobre la Vía Autopista al Llano, 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	1,154300
6.2.2	Área Requerida	0,367405
6.2.3	Área Sobrante	0,786895
6.2.4	Fuente	Ficha predial CHF-6-068-D



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

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	VIA BUENAVISTA - FUNDADORES, en longitud de 135,89 metros
Por el Sur	CONSTRUMAR LTDA, en longitud de 141,38 metros
Por el Oriente	ALVARO CAMACHO, en longitud de 27,45 metros
Por el Occidente	EDNA YOLIMA GIRALDO Y OTRA, en longitud de 25,04 metros

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

6.5. Servicios Públicos.

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

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

6.7. Área Construida: 0.00 m²

6.8. Características Constructivas: No posee

6.9. Anexos otras construcciones:

M1: VALLA 1: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8,30)M DE LONGITUD Y (4,0)M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN CONCRETO DE (0,70 X 0,40)M Y (6,0)M DE ALTURA	1	un
M2: VALLA 2: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8,30)M DE LONGITUD) Y (4,0)M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN TUBO METALICO DE (0,80)M DE DIAMETRO Y (6,0)M DE ALTURA	1	un

6.10. Cultivos y especies:

YOPO (D=0,15M)	1	un
BALSO (D=0,30M)	1	un
BALSO (D=0,15M)	4	un
LIMONCILLO (D=0,02M)	15	un

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

Por la razón de no existencia de ofertas, el valor del terreno será determinado por encuestas indicadas en el Estudio de Valores de Referencia.

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

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

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

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA AFILIADA A LA UPAV

10. CALCULOS VALOR DEL TERRENO

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

10.2. De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 9, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 310'000.000 por hectárea de terreno.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION: N.A.

12. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION ANEXAS - ANALISIS UNITARIOS: N.A

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

ANALISIS PARA DETERMINACION DE VALORES POR VOLUMEN DE MADERA - MADERABLES							
RANGO	0,05 - 0,29	0,30 - 0,39	0,40 - 0,49	0,50 - 0,59	0,60 - 0,69	0,70 - 0,79	0,80 - 0,89
DIAMETRO ALTURA PECHO	0,25	0,35	0,45	0,55	0,65	0,75	0,85
ALTURA COMERCIAL	3,00	3,50	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50
FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)	1	0,7	0,65	0,6	0,6	0,6	0,6
APROVECHAMIENTO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
VOLUMEN M3/ARBOL	0,118	0,189	0,331	0,513	0,717	1,060	1,498
NUMERO DE PIEZAS	3,927	6,286	11,027	17,106	23,892	35,343	49,936
VALOR EN PIE - PIEZA	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480
VALOR ESTE ARBOL	\$ 21.520	\$ 34.446	\$ 60.428	\$ 93.741	\$ 107.036	\$ 158.337	\$ 223.712
VALOR ASUMIDO	\$ 22.000	\$ 34.000	\$ 60.000	\$ 94.000	\$ 107.000	\$ 158.000	\$ 224.000

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

LIMONCILLO		Unid		Unit: UN	
Descripcion				V. Unit.	V. Parcial
LIMONCILLO		un	1,00	2.500	2.500
Mano de obra Instalacion concreto Constr 178 pag 60		hc	0,05	19.135	957
Valor Final					3.500

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 encuestas, por la inexistencia 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 ser Suelo de Expansión Urbana y de la cercanía a la vía principal.

14.6. Factores de Incidencia en el valor. La cercanía a la vía Principal.

15. RESULTADO DE AVALUO

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

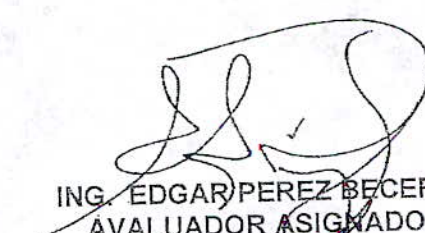
AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN.	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	0,367405	ha	310.000.000,00	113.895.550,00
M1: VALLA 1: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8,30)M DE LONGITUD Y (4,0)M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN CONCRETO DE (0,70 X 0,40)M Y (6,0)M DE ALTURA	1,00	un	-	0,00
M2: VALLA 2: AVISO EN LAMINA DE ZINC Y CERCHA METALICA DE (8,30)M DE LONGITUD Y (4,0)M DE ALTURA, SOPORTADO EN UNA COLUMNA EN TUBO METALICO DE (0,80)M DE DIAMETRO Y (6,0)M DE ALTURA	1,00	un	-	0,00
YOPO (D=0,15M)	1	un	22.000,00	22.000,00
BALSO (D=0,30M)	1	un	34.000,00	34.000,00
BALSO (D=0,15M)	4	un	22.000,00	88.000,00
LIMONCILLO (D=0,02M)	15	un	3.500,00	52.500,00
VALOR TOTAL				114.092.050

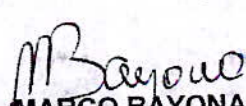
Nota: Para las áreas y/o cantidades, de terreno, construcciones, cultivos y/o especies, se tomaron como referencia los datos de la Ficha Predial CHF-6-068-D, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden

FECHA: 5 DE ABRIL DE 2016.

VALOR: CIENTO CATORCE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS
MONEDA CORRIENTE (\$114.092.00)


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

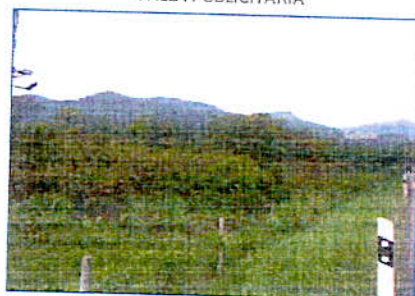
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VALLA PUBLICITARIA



TERRENO



TERRENO



TERRENO



VALLA PUBLICITARIA



VALLA PUBLICITARIA



TERRENO



TERRENO

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

**ANEXO A AVALUO PREDIO CHF-6-068-D
ELEMENTOS DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

FECHA : 16 DE MAYO DE 2016
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
BUENA VISTA – FUNDADORES

1. DAÑO EMERGENTE

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

2. LUCRO CESANTE

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

2.1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.
2.1.1. Contrato de arrendamiento entre Alberto Martínez Cortes y Fredy Alberto Hernández Cortes, suscrito con fecha 20/12/2006. Liquidación del daño:

INDEMNIZACION POR LUCRO CESANTE SEGÚN RESOLUCION 2684 DE 2015	
CONCEPTO	V. PARCIAL
FECHA DE INCIACION DEL CONTRATO	20/12/2006
FECHA DE FINALIZACION DEL CONTRATO	20/12/2016
CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	125.000
AREA DE TERRENO ARRENDADA EN M2	1,00
AREA DE TERRENO REQUERIDA EN M2	1,00
VALOR DE INDEMNIZACION POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR SEIS MESES	\$ 750.000,00

2.1.2. Contrato de arrendamiento entre Alberto Martínez Cortes y Fredy Alberto Hernández Cortes, suscrito con fecha 01/02/2013. Liquidación del daño:

INDEMNIZACION POR LUCRO CESANTE SEGÚN RESOLUCION 2684 DE 2015	
CONCEPTO	V. PARCIAL
FECHA DE INCIACION DEL CONTRATO	01/02/2013
FECHA DE FINALIZACION DEL CONTRATO	31/01/2017
CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	300.000
AREA DE TERRENO ARRENDADA EN M2	1,00
AREA DE TERRENO REQUERIDA EN M2	1,00
VALOR DE INDEMNIZACION POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR SEIS MESES	\$ 1.800.000,00

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

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

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

5.1 Valor final del Avalúo.

AVALUO TOTAL	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
VALOR LUCRO CESANTE	2.550.000,00
VALOR TOTAL	2.550.000,00

FECHA: 16 DE MAYO DE 2016

VALOR: DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA
CORRIENTE (\$ 2'550.000.00)



GUSTAVO GOMEZ
REPRESENTANTE LEGAL
SCdA Meta



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