

	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686

27 JUN. 2019

Señores:

MELIDA OVALLE

ELIECER ALVAREZ NAVARRETE (Causante)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

DE ELIECER ALVAREZ NAVARRETE

Dirección: EL MOLINO

Vereda: CUARTO UNETE

Aguazul – Casanare

Asunto: Notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra CVOE-03-20181221000076 de una zona de terreno que hace parte un predio denominado EL MOLINO, ubicado en la vereda Cuarto Unete, municipio de Aguazul, departamento de Casanare, identificado con cédula catastral No. 85010000000010160000 y matrícula inmobiliaria No. 470-2482, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare). CVY-07-019.

La CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE 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. 010 de 23 de julio de 2015, cuyo objeto es desarrollar y potenciar un eje viario que conecte la capital del Departamento del Meta - Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare - Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial Villavicencio – Yopal.

HACE SABER

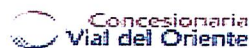
Que el día catorce (14) de junio de 2019, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S, libró el oficio de Oferta de Compra No. CVOE-03-20181221000076 debido a que, dentro de los estudios y diseños del corredor vial, se identificó que el inmueble de la referencia se debe adquirir de forma parcial para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional Siete (07), cuyo contenido se adjunta a continuación:



[Handwritten signature]

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



OFERTA DE COMPRA
CVY-07-019

CVOE-03-20181221000076

Señores:
MELIDA OVALLE
ELIECER ALVAREZ NAVARRETE (Causante)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE ELIECER ALVAREZ NAVARRETE
 Dirección: EL MUJUNO
 Vereda: CUARTO UNETE
 Aguazul – Casanare

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 010 DE JULIO DE 2015 - PROYECTO DEL CORREDOR VILLAVICENCIO-YOPAL.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra sobre una zona de terreno que forma parte del predio denominado EL MUJUNO, ubicado en la vereda CUARTO UNETE, Municipio de Aguazul, Departamento de Casanare, identificado con Cédula Catastral No. 85010000000010160000 y matrícula inmobiliaria No. 470-2482, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), CVY-07-019.

Cordial Saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVORIENTE SAS, el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 010 de 23 de julio de 2015, cuyo objeto es desarrollar y potenciar un eje vial que conecte la capital del Departamento del Vienta – Villavicencio, con la capital del Departamento de Casanare – Yopal y mejorar la movilidad del mismo, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial Villavicencio – Yopal, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos” donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 – Teléfono 7457582
www.covoriente.com

CVO-RE-PRE-015
 V.S.
 2-04-19

1



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 – Teléfono 7457582
www.covoriente.com

2

[Handwritten signature]

NOTIFICACIÓN POR AVISO

CVY-07-019

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686

OFERTA DE COMPRA CVY-07-019

CVOE-03-20181221000076

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la Ley, el Proyecto de infraestructura denominado Corredor Vial Villavieja - Yopal, se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 575 del 24 de marzo de 2015, por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, y en virtud de lo dispuesto por el Artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de LA CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVORIENTE S.A.S. requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavieja - Yopal.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor vial se identificó que del inmueble de la referencia se debe adquirir de forma PARCIAL un área de SEIS MIL CIENTO SESENTA PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (6.160,59 M²), todo decididamente delimitado y alindado entre la ABSCISA INICIAL 78+735,39 Km y la ABSCISA FINAL 78+535,41 Km del mencionado trayecto, conforme a la afirmación establecida en la ficha predial CVY-07-019 de fecha 21 de Octubre de 2016 elaborada por el área técnica del Consorcio 4G LLANOS, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra parcial de un predio denominado EL MOLINO, ubicado en la vereda CUARTO UNETE, Municipio de Aguazul, Departamento de Casanare, identificado con Cedula Catastral No. 85000000000010060000 y matrícula inmobiliaria No. 470-2482, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (Casanare), se dirige a los titulares del derecho real de dominio inscritos, señora MELBA OVALLE, identificada con cedula de ciudadanía número 24.225.363, ELIECER ALVAREZ NAVARRETE (fallecido), quien en vida se identificaba con la Cedula de Ciudadanía No. 2.831.172, y a herederos determinados e indeterminados del señor ELIECER ALVAREZ NAVARRETE, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 470-2482 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de DOSCIENTOS NUEVE MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$209.086.945,00), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo RURAL N° CVY 07-019 de fecha 15 de Diciembre de 2017, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz - LONPRAVIAL, aprobado por el Consorcio Interventores 4G, mediante comunicación 4G21VIY0215-2845-18 de fecha 20 de diciembre de 2018, se realiza una actualización al Informe Técnico de Avalúo Comercial el 26 de febrero de 2019 solo en cuanto a fecha; conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citara valor corresponde:



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582
www.covorientes.com

CVO-RE-PRE-015
V.O.
2-04-19



**Concesionaria
Vial del Oriente**

NOTIFICACIÓN POR AVISO

CVY-07-019

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



**Concesionaria
Vial del Oriente**

OFERTA DE COMPRA CVY-07-019

CVOE-03-20181221000075

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
ZONA FISIOGRAFICA 1	M2	6.160,59	\$ 33.000	\$ 203.299.470
SUBTOTAL TERRENO				\$ 203.299.470
ANEXOS				
Cerca	M	40,72	\$ 9.000	\$ 366.480
SUBTOTAL ANEXOS				\$ 366.480
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Papasamuro	UN	4	\$ 79.000	\$ 316.000
Maiz	UN	7	\$ 181.000	\$ 1.267.000
Guatano	UN	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Haba	UN	1	\$ 111.000	\$ 111.000
Laurel	UN	3	\$ 111.000	\$ 333.000
Guanday	UN	2	\$ 181.000	\$ 362.000
Gallinero	UN	3	\$ 111.000	\$ 333.000
Caiman	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Guasimo	UN	14	\$ 79.000	\$ 1.106.000
Caracaro	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Acacio	UN	1	\$ 111.000	\$ 111.000
Caruto	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Anón	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Palmelo	UN	1	\$ 79.000	\$ 79.000
Bracharia	M2	6.160,59	\$ 330	\$ 2.032.995
SUBTOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 5.420.955
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE				\$ 209.086.945,00

SON: DOSCIENTOS NUEVE MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE

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

Que para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo RURAL N° CVY-07-019 de fecha 15 de Diciembre de 2017, actualizado el 26 de febrero de 2019, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz - LONPRAVIAL, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.



Concesionaria Vial del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1 Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582
www.covioriente.com

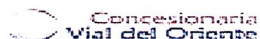
CVO-RE-PRE-021
v. 5
2-04-19



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904- Teléfono 7457582
www.covioriente.com

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO		CVO-RE-PRE-021
	CVY-07-019		Versión: 2
			Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



**OFERTA DE COMPRA
CVY-07-019**

CVOE-03-20181221000076

Que mediante la Ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los Artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de las particulares, in caso que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 856, reglamentó la Ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúes requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el Artículo 15 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

Que la Resolución No. 1044 del 25 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo establecido en la Resolución 2684 del 6 agosto de 2015 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes, como parte del daño emergente.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondado por COVIORENTE S.A.S, identificado con el NIT. 900.862.215-1, conforme a lo preceptuado en el marco de Contrato de Concesión N° 010 de fecha 25 de julio de 2015.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición existen las siguientes medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 470-2482 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal:

- Demanda - Juzgado Promiscuo del Circuito de Yopal - Anotación 10.
- Embargo Ejecutivo con acción personal - Juzgado Promiscuo Municipal de Aguazul - Proceso 2014 00448 (Anotación 17)

Sobre las anteriores medidas se debe realizar los trámites pertinentes tendientes a la cancelación de las mismas; de la misma manera según concepto técnico, sobre el área requerida si se evidencian el paso de línea de gas y de acueducto domiciliario (sin estar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 470-2482) lo cual se acuerda con el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo RURAL N° CVY-07-019 de fecha 25 de marzo de 2019.



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 - Teléfono 7457582
www.covioriente.com

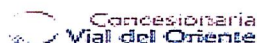
CVO-RE-PRE-021
V.O.
2-04-19



[Handwritten signature]

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO	
	CVY-07-019	
	Versión: 2 Fecha: 2-04-19	CVO-RE-PRE-021

CVOE-03-20190619003686



**OFERTA DE COMPRA
CVY-07-019**

CVOE-03-20181221000076

Diciembre de 2017, actualizado el 26 de febrero de 2019, elaborado por la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz – CONPRAVIAL, esta no influye en la determinación del valor adoptado.

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4 de la Ley 1747 de 2014, Usted cuenta con un término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente 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.

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 y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación 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, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados 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.

Así mismo, el parágrafo primero del Artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 – Teléfono 7457582
www.covioriente.com

CVO-RE-PRE-019
 1/5
 2-04-19



[Handwritten signature]

	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



OFERTA DE COMPRA
CVY-07-019

CVOE-03-20181221000075

- En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del Artículo 17 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de recuense.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 94 de 1988, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

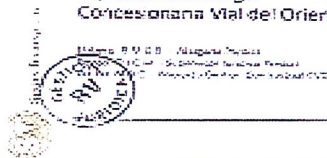
Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial del CONSORCIO 4G LLANOS quien es la delegada de COVIORENTE S.A.S para la gestión predial, ubicada en la dirección Carrera 25 No 10 – 22 Piso 2 El Libertador de la ciudad de Yopal, o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, Abogada Rosana Granados Royero en el teléfono 3158757984, o al correo electrónico rosana.granados@covioriente.co.

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Dada en Yopal, el día 14 del mes de Junio del año 2019

Cordialmente,


OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA
Representante Legal
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904 – Teléfono 7457582
www.covioriente.com

CVO-RE-PRE-021
V.S
2-04-19

6





CVY-07-019

Versión:	2
----------	---

Fecha: 2-04-19

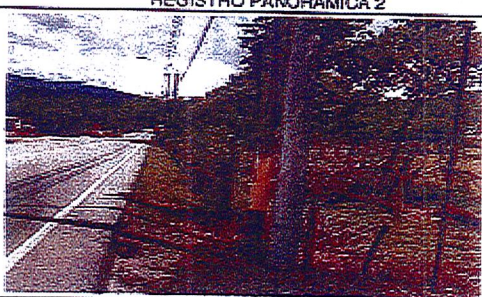
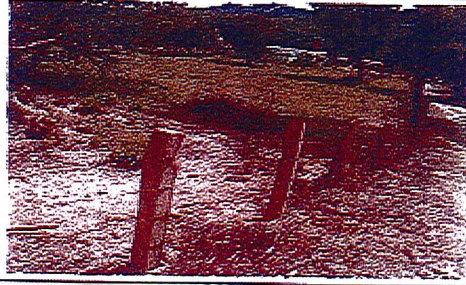
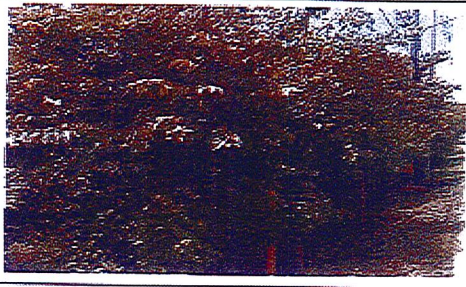
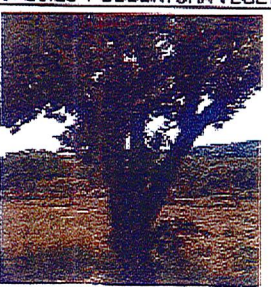
CVOE-03-20190619003686

[illegible]

Hỏi 1.5.1

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686

 Concesionaria Vial del Oriente	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESION VILLAVICENCIO - YOPAL REGISTRO FOTOGRAFICO		 ANI Agencia Nacional de Infraestructura
	UNIDAD FUNCIONAL: 7 PRENTE/AREA: GESTION SOCIO - PREDIAL		
PREDIO NUMERO: CVY-07-019		FECHA: 21/10/2016	HOJA 1 DE 1
REGISTRO PANORAMICA 1		REGISTRO PANORAMICA 2	
			
(Ce) CERCA DE ALAMBRE DE PUAS		ESPECIES Y COBERTURA VEGETAL	
			
ESPECIES Y COBERTURA VEGETAL		ESPECIES Y COBERTURA VEGETAL	
			

CVOE-03-20190619003686

PROCESO: GESTIÓN TERRITORIAL OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN		
 MUNICIPIO DE AGUAZUL	CONCEPTO USO DEL SUELO	
	Código: M-GT-F-09	Versión: 03
	Resolución No. 1134 del 05 de Noviembre de 2015	

001-09.02-01193

Aguazul, noviembre 11 de 2015.

Ingeniero:
JOSE DAVID SIERRA RAMIREZ
 Ingeniero Supervisor-Vocal
 E-mail: Jose.sierra@covioriente.co
 Avenida Calle 26 No. 59-41 Ofc. 901 Bogotá
 Cel. 313 2024040
 Bogotá-DC

 Asunto: **CONCEPTO USO DEL SUELO:**

1.- INFORMACIÓN INMUEBLE			
DEPARTAMENTO	CASANARE	MUNICIPIO:	AGUAZUL
RURAL	X VEREDA	CUARTO UNITE	
URBANO	DIRECCIÓN	FRENTE: EL MOLINO	
SUBURBANO	BARRIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 470-470-2462	
		CEDULA CATASTRAL No. 000000010150000	
2.- INFORMACIÓN LOCALIZACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO			
 PLANOS TOPOGRÁFICOS		 REGLAMENTACIÓN Y USO	
COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN		ESTE	NORTE
		1156226.551	1065354.363
		1156093.775	1065094.514
		1156016.390	1065046.017
		1156046.885	1064717.461
		1156527.495	1064729.531
3.- CONSIDERANDOS			
1.- Que de conformidad lo establecido en el Artículo 157 del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (Acuerdo 006 de Marzo 1 de 2011) y una vez verificada la localización suministrada por el interesado, con la base de información cartográfica de zonificación y Reglamentación Ambiental de mapas urbanos y rurales que integran el EOT, se obtienen las siguientes características: un porcentaje se localiza en Área SUBURBANA y en área rural.			
ÁREA SUBURBANA			



Palacio Municipal Calle 11a 11-35 - Código Postal 816010 PRX 636-4000 - Fax 636-4303
 Isidro CAC (Secretaría de Gobierno) Calle 10a 1A - CP TEL: 6364167
 www.aguazul.casanare.gov.co / Aguazul Casanare / EOP 671255200-0
 Línea Gratuita 01 8000 95 32 31

1 de 2

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE
APP No. 0010 DE 2015

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No. CVY-07-019 2019



UNIDAD FUNCIONAL 7

FICHA PREDIAL:
CVY-07-019

PROPIETARIO:
MELIDA OVALLE Y OTRO

SOLICITADO POR:
CONSORCIO VIAL 4G LLANOS

REALIZADO POR:
LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES,
INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAIZ - LONPRAVIAL

YOPAL, FEBRERO DE 2019

Página 1 de 15

CVOE-03-20190619003686

LONPRAVIAL

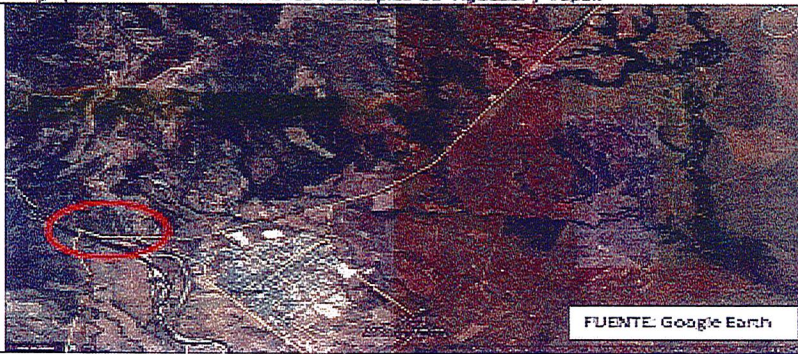
 CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE
APP No. 0010 DE 2015

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No.
CVY-07-019
2019

MARCO NORMATIVO	
Ley 1673 de 2013; Ley 1682 de 2013; Ley 1742 de 2014, La Resolución 2584 de 2015 del Ministerio de Transporte; Ley 9 de 1959, Ley 385 de 1997, Decreto Nal 1420 de 1998; Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.	
1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 Corredor vial	= Corredor Vial Villaviciencio - Yopal
1.2 Sector	= Aguazul - Yopal / Ruta Nacional 6512
1.3 Solicitante	= Consorcio vial AG Llanos, fecha de solicitud 12/05/2017
1.4 Tipo de avalúo	= Comercial - Corporativo - Rural
1.5 Departamento	= Cesar
1.6 Municipio	= Aguazul
1.7 Vereda o corregimiento	= Cuarto unete
1.8 Tipo y uso actual del inmueble	= Terreno rural
1.9 Nombre del predio	= El molino
1.10 Abscisa inicial	= 78+235,39 Km
1.11 Abscisa final	= 78+239,41 Km
1.12 Información catastral	= 8501000000000100000
1.13 Fecha visita	= 28 de Agosto de 2017
1.14 Fecha del informe	= 15 de Diciembre de 2017
1.15 Fecha del informe de actualización	= 26 de febrero de 2019
1.16 Vigencia del avalúo	= Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.17 Elaborado por	= LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL
1.18 Profesional evaluador	= MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS Evaluador Profesional No. LEV 17 EWS 79710046
1.19 Documentos suministrados	= Plano predial de fecha 04-04-2017, plano del área requerida de fecha 04-04-2017, inventario predial de fecha 04-04-2017, Acuerdo 004 de fecha 20-12-2013, certificado de tradición y libertad.
2. PROPÓSITO DEL AVALÚO	
Establecer el valor comercial, en el mercado inmobiliario actual, del área requerida del inmueble que se describe a continuación. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transferiría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta puede ser efectuada sin limitaciones.	

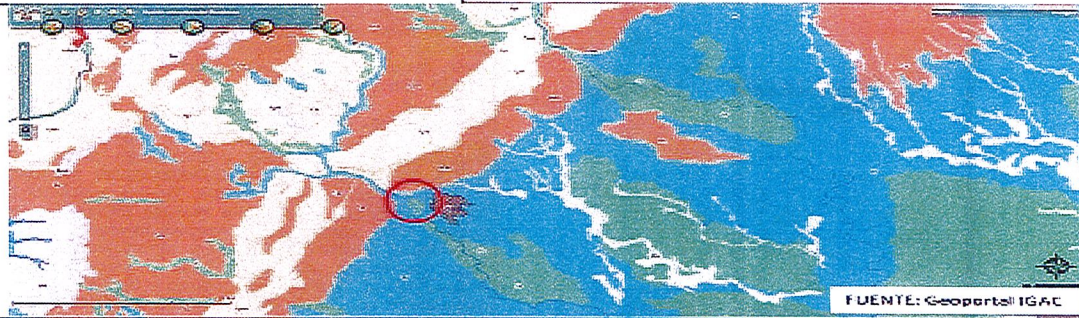
CVOE-03-20190619003686

**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015**
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No.
CVY-07-019
- 2019

3. INFORMACIÓN JURÍDICA									
3.1 Propietario	: MELIDA OVALLE Y OTRO								
3.2 Título de adquisición	: Escritura Pública No. 1179 de 11-08-1976 y 683 del 14-03-1989 de la Notaría Segunda de Sogamoso.								
3.3 Matrícula Inmobiliaria	: 470-2482 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.								
3.4 Observaciones Jurídicas	: El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.								
3.5 Norma de uso de suelo	: Acuerdo Municipal No. 006 de 1 de marzo de dos mil once (2011), Revisión y Ajuste del EOT del Municipio de Aguazul.								
3.6 Cédula catastral	: 8501000000010160000								
<i>Nota: Este resumen se constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada de la ficha predial suministrada.</i>									
4. INFORMACIÓN DEL SECTOR									
Vereda Iguesnema está ubicada al nor-occidente del casco urbano del municipio de Aguazul colindando con el río Uneto y a la cual se llega por la vía nacional entre los Municipios de Aguazul y Yopal.									
 FUENTE: Google Earth									
4.1 Delimitación del sector	: <table border="1"> <tr> <td>NORTE</td> <td>Colinda por la parte norte con la vereda San Ignacio.</td> </tr> <tr> <td>ORIENTE</td> <td>Colinda por la parte oriental con las veredas Iguesnema-Cavaguas y Valdeverde.</td> </tr> <tr> <td>SUR</td> <td>Colinda por la parte sur con la vereda El Salitre y el perímetro urbano del municipio.</td> </tr> <tr> <td>OCIDENTE</td> <td>Colinda por la parte Occidental con la vereda Uneto.</td> </tr> </table>	NORTE	Colinda por la parte norte con la vereda San Ignacio.	ORIENTE	Colinda por la parte oriental con las veredas Iguesnema-Cavaguas y Valdeverde.	SUR	Colinda por la parte sur con la vereda El Salitre y el perímetro urbano del municipio.	OCIDENTE	Colinda por la parte Occidental con la vereda Uneto.
NORTE	Colinda por la parte norte con la vereda San Ignacio.								
ORIENTE	Colinda por la parte oriental con las veredas Iguesnema-Cavaguas y Valdeverde.								
SUR	Colinda por la parte sur con la vereda El Salitre y el perímetro urbano del municipio.								
OCIDENTE	Colinda por la parte Occidental con la vereda Uneto.								
4.2 Nivel socio-económico	: Sobre la colindancia de la vía existente, se presentan algunas actividades mixtas, se desarrollan viviendas campesinas dedicadas a los cultivos de panoger y ganadería. La tenencia de la tierra, se encuentra distribuida en manos de medianos y grandes productores, que mantienen un nivel de ingresos medio y alto.								

CVOE-03-20190619003686

**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015**
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No.
CVY-07-019
- 2019

4.3 Actividad predominante	:	La actividad económica básica está representada principalmente en la explotación ganadera, desarrollada para ganado de levante y ceba; no obstante, por su relativa cercanía al perímetro urbano, adicionalmente en el sector se encuentran actividades comerciales como restaurantes, estaderos, hoteles, entre otros.
4.4 Topografía	:	Presenta una topografía que corresponde a los paisajes de montaña con relieves de moderadamente ondulado a fuertemente inclinado.
4.5 Características climáticas	:	Se ubica entre 200 a 300 metros, en clima cálido húmedo. La vegetación ha sido intervenida en un alto porcentaje, sin embargo se encuentran sectores con árboles y arbustos bien desarrollados.
4.6 Condiciones agrológicas	:	Suelos con clase agrológica IV. Los suelos de esta clase tienen más restricciones para el uso que las anteriores por tener mayores pendientes, susceptibilidad a la erosión, excesos temporales de agua por niveles freáticos fluctuantes o encharcabilidad. Su mayor aptitud es la agricultura con prácticas de manejo adecuadas; también se pueden aprovechar con pastos, bosques o vida silvestre. Subclase IVs. Las principales limitaciones de estos suelos son susceptibilidad a la erosión, pedregosidad superficial, deficiente espesor y altos niveles de aluminio. Clase agrológica V. Los suelos de esta clase se ubican en relieves planos y están sometidos a encharcamientos temporales. El uso más indicado es ganadería extensiva o semi-intensiva con pastos naturales o mejorados. Subclase Vs. Los suelos incluidos en esta clase están limitados por inundaciones y encharcamientos en épocas de invierno, lo cual impide el normal desarrollo de cultivos.
		
4.7 Fisiografía	:	El área de piedemonte, conformada por asanicos, terrazas disectadas y colinas, se caracteriza por su relieve plano a ondulado, cubierta por bosques ecuatorial, sabanas y praderas.
4.8 Servicios públicos	:	Energía eléctrica y acueducto veredal.

FUENTE: Geoportal IGAC

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No. CVY-07-019 - 2019

4.9 Servicios comunales	:	Con las que cuenta el municipio de Aguazul: Colegios, hospital, centros de salud, biblioteca, parques recreativos y locales.
4.10 Vías de acceso y transporte	:	La principal vía es la denominada Marginal de la Selva, pasa por los municipios de Monterrey, Tauramena, Aguazul y Yopal, que conduce hacia el departamento de Arauca, vía pavimentada de una sola calzada y buen estado de conservación.
4.11 Situación de orden público	:	Por información de las autoridades civiles, militares y policía nacional no presenta alteración del orden público.
4.12 Perspectivas de valorización	:	En el presente estudio valuatorio no se tienen en cuenta perspectivas de valorización.
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA		
5.1 Reglamentación urbanística vigente	:	Según el concepto de uso del suelo No. 161-09.02-01193 de noviembre 11 de 2016 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Aguazul, y consultado el EOT de Aguazul el predio se encuentra dentro de las categorías de Uso del Suelo como se escribe a continuación: Confirma al "Acuerdo Municipal 005 de 2011 por el cual se adopta la revisión y ajuste del EOT para el Municipio de Aguazul. Se identifica que el uso del suelo corresponde a el área de zonificación ambiental: SUELO RURAL, ÁREAS DE USO DE RECUPERACIÓN GEOMORFOLÓGICA Y ÁREA SUBURBANO. Entiéndase por zona de recuperación geomorfológica el área de actividades humanas encaminadas al restablecimiento de las condiciones naturales que permitan el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona. Áreas que en la actualidad son de producción pero que por su uso han venido en detrimento de sus características de suelos, fauna y vegetación, debido al manejo inadecuado de agroquímicos, de residuos industriales o domésticos, además que pudieron haber sido afectados por incendios, vendavales, inundaciones y derrumbes, y que tienen un alto grado de erosión. USOS DE ÁREAS DE RECUPERACIÓN MORFOLÓGICA: Uso principal: Adecuación de suelos, forestal protector con medidas de manejo limpias, distritos de manejo integrado, rehabilitación de suelos. Usos compatibles: Aprovechamiento forestal restringido, actividades agrosilvopastoriles y agroforestales de parte media y bajo, ganadería semiestabulada y semilintensiva, distritos de adecuación de tierras, agroturismo y turismo. Usos condicionados: Adecuación de vías de comunicación e infraestructura de servicios, extracción de material de arastro, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre de baja densidad, minería, usos institucionales de tipo rural.

Página 5 de 15

CVOE-03-20190619003686



**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015**

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL

PREDIO No.

CVY-07-019

- 2019

	Usos prohibidos: Agropecuarios mecanizados e intensivos en zonas de pendiente fuerte, predios menores al 10% del área total para uso forestal protector, construcción de vivienda rural de media o alta densidad, los demás usos no citados. Artículo 24. Definición del suelo suburbano. Son áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. Área suburbana 1. Sobre el costado norte de la marginal del Llano a partir del cruce del oleoducto ocensa, cien (100) metros hasta el cruce con la avenida román roselli. Artículo 157. Usos del suelo suburbano. El área suburbana 1, por las características ambientales y paisajísticas, esta zona deberá tener un desarrollo orientado principalmente hacia la recreación pasiva, potenciando las ventajas que ofrece el hecho de ser el corredor que da la bienvenida a la ciudad, restringiendo el desarrollo industrial que ha venido presentándose en la zona y respetando lo que está construido hasta el momento en el que sea aprobado la revisión y ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial.
	Usos compatibles: Infraestructura para el desarrollo de las actividades derivadas del uso principal. Usos condicionados: Vivienda campestre con densidad máxima de cuatro (4) viviendas por hectárea. Usos prohibidos: Urbano, Industria, Minería y Parcelaciones. Artículo 158. Ordenamiento áreas suburbanas. Para el ordenamiento y manejo de las áreas suburbanas se establecen las siguientes disposiciones: 1. La extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación en el área suburbana es de dos (2) hectáreas, sin importar el uso que se desarrolle. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. 2. En ningún caso se permitirá la instalación de actividades industriales de mediano y alto impacto dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y a los centros poblados o desarrollos urbanos de enclave rural. De la misma manera, las actividades industriales en suelo suburbano no podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos. 3. Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. 4. No se permitirá el otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para usos comerciales y de servicios con un área superior a los cinco mil metros cuadrados (5000 m2) en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural ni suburbano.

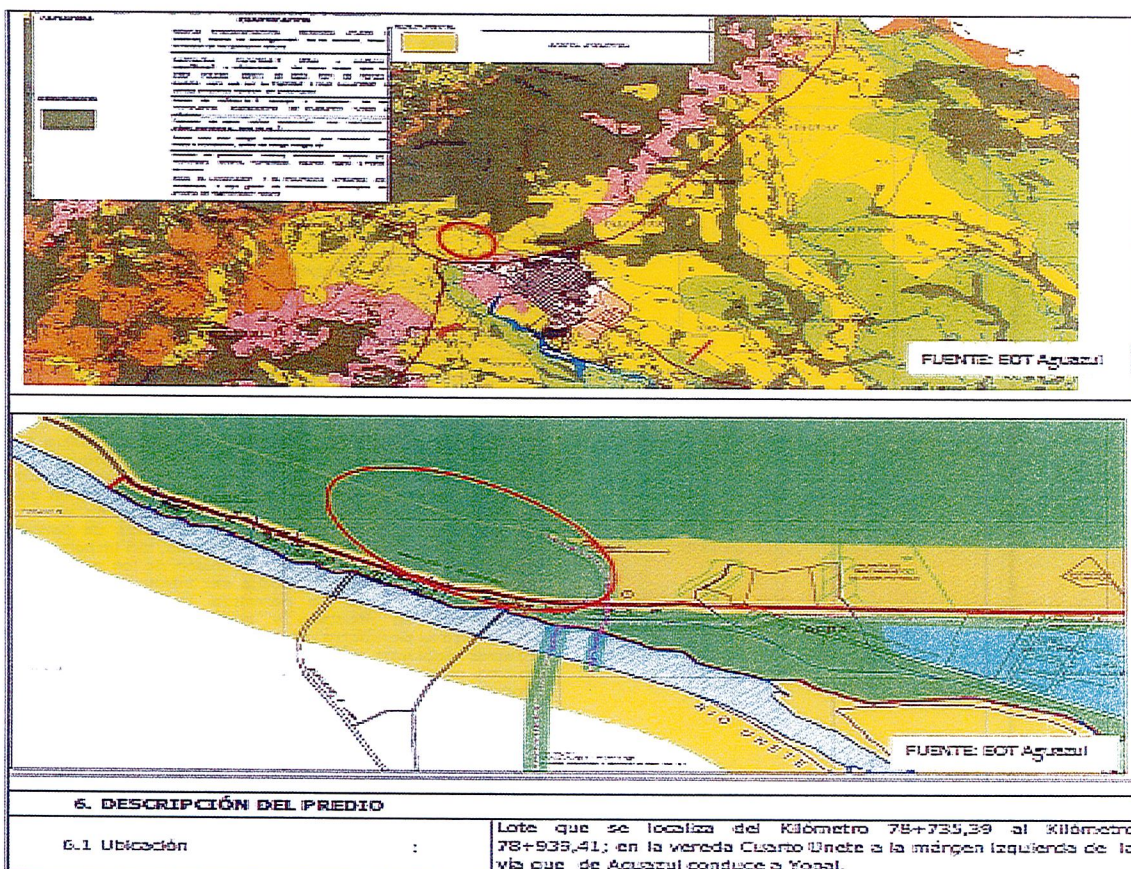
Página 5 de 15

CVOE-03-20190619003686



**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015**

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No. CVY-07-019 - 2019



CVOE-03-20190619003686

**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015**
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No.
CVY-07-019
- 2019


6.2 Área total	:	120.000,00	M2
6.3 Área requerida	:	6.160,59	M2
6.4 Área sobrante	:	113.839,41	M2
6.5 Linderos (área afectada)	:	NORTE	200,73 m PUNTOS 7 A 10, CON EL ÁREA SOBRANTE DEL PREDIO EL MOLINO
	:	SUR	205,76 m PUNTOS 1 A 4, CON LA VÍA MARGINAL DE LA SELVA, RUTA 6512
	:	ORIENTE	34,13 m PUNTOS 4 A 7, CON EL PREDIO PREDIO 2
	:	OCCIDENTE	32,96 m PUNTOS 10 A 1, CON EL PREDIO LA VICTORIA O MONTELUZ
6.6 Vías de acceso al predio	:	Vía intermunicipal pavimentada de una calzada que se encuentra en buen estado de conservación.	
6.7 Frente sobre vías	:	205,76 metros.	
6.8 Servicios públicos	:	No cuenta con servicios públicos	
6.9 Clima	:	Cálido, temperatura promedio 24° C.	
6.10 Recursos hídricos sobre la zona requerida	:	Diferentes quebradas y arroyos que la atraviesan	
6.11 Sistema de riego	:	No tiene. No presenta.	
6.12 Actividad económica del predio	:	Agropecuaria.	
6.13 Topografía de zona requerida	:	Plana con pendiente del 0-7 %.	
6.14 Unidades Fisiográficas	:	6160,59 m2	UF1: Suelo suburbano, con pendiente inclinada del 7-25%, suelos clase IV, cobertura en vegetación arborea y rastrojo alto sin explotación económica.



Concesionaria
Vial del Oriente

NOTIFICACIÓN POR AVISO

CVY-07-019

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



LONPRAVIAL

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL

PREDIO No.

CVY-07-019

- 2019

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN				
7.1 CONSTRUCCIONES	:	No hay		
7.2 ANEXOS CONSTRUCTIVOS	:			
7.2.1 CERCAS	:			
7.2.1.1 Cerca	:	40,72	m	
Descripción	:	1: Cerca en alambre de púas a 4 hilos con postes en madera		
7.2.2 OTROS ANEXOS	:	No hay		
7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES				
7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES		Variación	cantidad	Unidad medidas
7.3.1.1 Moderables y otros	:	Patesamuro	4	UN NA
	:	Nauna	1	UN NA
	:	Guatano	2	UN NA
	:	Habo	1	UN NA
	:	Laurel	3	UN NA
	:	Guslanday	2	UN NA
	:	Gallinero	3	UN NA
	:	Caliman	1	UN NA
	:	Guslino	14	UN NA
	:	Caraco	1	UN NA
	:	Acacio	1	UN NA
	:	Caruto	1	UN NA
	:	Anon	1	UN NA
	:	Polvillo	1	UN NA
7.3.1.2 Pastos mejorados	:	Brachiaria	6160,59	m2 NA
7.3.1.3 Bosque natural	:	No hay		

8. METODOLOGIA VALUATORIA	
8.1 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 o comparables al del objeto de avalúo.	
Se investigó los valores de la zona para propiedades comparables, no obstante lo anterior y tratándose de avalúo puntual, el valuador definió el valor teniendo en cuenta las características propias del predio y las investigaciones hechas a los expertos. Se anexan modelos estadísticos de estudio de mercado.	

Página 9 de 15



[Handwritten signature]

CVOE-03-20190619003686

**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015**
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL
PREDIO No.
CVY-07-019
- 2019

9.2 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. Se estimó el costo total en que se incurrió para el establecimiento de las mejoras constructivas y cultivos existentes en el predio. El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirlo nuevamente. El valor de las construcciones y mejoras parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado.	
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	
9.1 Relación de ofertas obtenidas	Se han tomado ofertas del mercado inmobiliario de la zona producto de la visita de verificación de la oferta y demanda para inmuebles con características semejantes al inmueble objeto del presente avalúo. Dichas ofertas se localizaron con el fin de validar que se encuentren dentro de la zona de estudio que presenta la misma tendencia del valor del terreno.
9.2 Depuración de mercado	Con el fin de determinar el valor más probable del terreno para la franja objeto de avalúo, se procedió a seleccionar del mercado inmobiliario de la zona tres (3) ofertas de predios semejantes que permiten caracterizar el rango de valores más probable de transacción. Para el análisis del mercado se tuvo en cuenta que estas ofertas correspondieran en características similares al predio objeto de estudio, en cuanto a las condiciones más determinantes en el valor comercial del mismo, es decir, capacidad agrícola de los suelos, vías de acceso, topografía, clima, coberturas, potencialidad y usos permitidos por norma de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, lo anterior con base a la visita de inspección ocular y el análisis de la información secundaria obtenida.
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA (ENCUESTAS)	
10.1 Encuestas realizadas	De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, No se realiza investigación directa debido a que se encuentran muestras de mercado suficientes que permiten encontrar un valor estimado.
11. CÁLCULOS VALOR TERRENO	
11.1 Procesamiento Estadístico	En el reconocimiento del sector se encontraron tres (3) ofertas de predios con áreas de terreno entre 1 ha y 2,5 ha que al ubicarlas cartográficamente presentan uso y norma comparables con el predio objeto de avalúo, los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$200.000.000 a \$335.000.000 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio.

Página 10 de 15

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686



LONPRAVIAL

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 DE 2015

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL

PREDIO No.

CVY-07-019

- 2019

					Para la definición del valor del terreno más probable para el predio objeto de estudio, se toma como referencia su ubicación, la norma reglamentada por el POT y el área teniendo en cuenta que es superior a la de los predios en oferta, por lo tanto como valor de terreno más probable se adopta para el área en suelo suburbano un valor cercano al límite inferior del procesamiento estadístico de \$330.000.000 por ha y para el área de protección un valor resultante de aplicar el factor de protección al valor cercano al límite inferior del procesamiento estadístico de \$330.000.000 por										
NO.	DIRECCIÓN	DIRECCIÓN	NOMBRE PREDIO	Nº REGISTRO	VALOR DEFUSO	ÁREA EN HA	VALOR	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL
1	BOGOTÁ, COLOMBIA, SUR-ORIENTE	BOGOTÁ, COLOMBIA, SUR-ORIENTE	1. Predio 01	1%	1.200.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000
2	BOGOTÁ, COLOMBIA, SUR-ORIENTE	BOGOTÁ, COLOMBIA, SUR-ORIENTE	2. Predio 02	1%	1.200.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000
3	BOGOTÁ, COLOMBIA, SUR-ORIENTE	BOGOTÁ, COLOMBIA, SUR-ORIENTE	3. Predio 03	1%	1.200.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000	10.000	\$ 24.000.000.000
					RESUMEN VALOR DEFUSO: 3.600.000.000 VALOR: 72.000.000.000 VALOR TOTAL: 75.600.000.000 VALOR TOTAL: 75.600.000.000 VALOR TOTAL: 75.600.000.000 TOTAL VALOR TOTAL: 75.600.000.000										
11.2 Análisis de datos					Para la determinación del valor más probable del terreno se parte de la premisa que el predio objeto de estudio presenta un área de 120.000 M2 o 12 ha, su ubicación en la zona, no cuenta con servicios públicos pero tiene disponibilidad por encontrarse sobre la vía, se localiza en suelo reglamentado Suburbano, Agroforestal y de Conservación, su explotación actual de tipo agroforestal. Por todo lo anterior, y con base en los resultados obtenidos a partir de la depuración y análisis del mercado inmobiliario de toda la muestra y con el fin de consolidar la información que sirve de insumo para la aplicación del método de mercado se puede establecer que el valor del terreno más probable para el área Suburbana es de \$330.000.000 por ha.										
12. CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS															
12.1 Costos de reposición					Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece el método de Fito y Corvini adoptado en la Resolución 620 del IGAC. Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Predios Unitarios (APU) teniendo en cuenta referencias especializadas (Revista CONSTRUATA, Ed.181), estudios previos y consultas a los										

 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686

**CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA
DE APP No. 0010 DE 2015**

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO-YOPAL

PREDIO No. CVY-07-019 - 2019

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN ETTU Y CORUHO									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CERCA DEFENSIVA MADERA	8	15	53,33%	3	51,50%	\$ 18.822	\$9.713	\$9.114,27	\$ 9.000
13. CONSIDERACIONES GENERALES									
Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios. Esto implica la homogenización de la muestra para el desarrollo del proceso estadístico.									
Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.									
Según consulta directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.									
El presente avalúo comercial fue realizado con la información contenida en los insumos prediales aportados por la CONCESIONARIA VIAL DE ORIENTE S.A. al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solidante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información contenida.									
Las perspectivas de valorización de este inmueble se presentan en virtud al desarrollo de la región, del proyecto que impactan positivamente al sector como el CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL.									
Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.									
La definición de unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.									
La oferta 1 presenta dos unidades fisiográficas, un área con posibilidades de desarrollo (\$500 m²) y una donde se presenta un vallado (4.500 m²) esta última toma el valor del sector agropecuario de \$200.000.000 has. y así obtener de el valor del área restante del predio o área útil, valor con el cual se realiza el procesamiento estadístico.									

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 CVOE-03-20181221000077 de fecha 14 de junio de 2019 por medio del cual se envió la citación para la notificación personal, el día 14 de junio de 2019 se remitió oficio por medio de la empresa de encomiendas 472 Servicios Postales Nacionales S.A., guía de envío No. NY003585289CO a la dirección del predio objeto de negociación, a los señores MELIDA OVALLE, ELIECER ALVAREZ NAVARRETE (causante), HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ELIECER ALVAREZ NAVARRETE.

Que el día 14 de junio de 2019 la empresa de encomiendas 472 Servicios Postales Nacionales S.A. certificó la devolución del documento identificado con guía No. NY003585289CO por no residir en el predio las personas citadas, teniendo en cuenta que se trata de un lote de terreno sin construcciones, como se evidencia en el registro fotográfico de la ficha predial y el avalúo.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686

Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT. 900.052.517-9 NOTIFICACIÓN PERSONAL Centro Operativo: PO.YOPAL Fecha Cierre: 14/05/2019 10:48:31 Fecha de entrega: 24/05/2019		 NY803585289C0											
Remite: Razon Social: CONSORCIO VAL 4G LLANOS Referencia: CARRERA 25 N 10-22 Teléfono: 745521812 Código Postal: 40001054 Ciudad: YOPAL Depto: CAGANAVE Código Operativo: 10000000	Destinatario: Razon Social: MELIDA OYELLE / ELSIEDER ALVAREZ MASHUPETE Dirección: EL MOLINO, VEREDA CUARTO LIMITE Tel: Código Postal: 40001054 Depto: CAGANAVE	Causal Devolución: <table border="1"> <tr> <td>☒ No entregado</td> <td>☐ Cerrado</td> </tr> <tr> <td>☐ No existe</td> <td>☐ Faltante</td> </tr> <tr> <td>☐ No recibido</td> <td>☐ Aperturado</td> </tr> <tr> <td>☐ No reconocido</td> <td>☐ Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td>☐ Dirección errata</td> <td></td> </tr> </table>	☒ No entregado	☐ Cerrado	☐ No existe	☐ Faltante	☐ No recibido	☐ Aperturado	☐ No reconocido	☐ Fuerza Mayor	☐ Dirección errata		PO.YOPAL 1034 CENTRO B 460
☒ No entregado	☐ Cerrado												
☐ No existe	☐ Faltante												
☐ No recibido	☐ Aperturado												
☐ No reconocido	☐ Fuerza Mayor												
☐ Dirección errata													
Valores: <table border="1"> <tr> <td>Peso (Kilos): 2.00</td> <td>Peso Volumen (kgm): 10</td> </tr> <tr> <td>Peso Ponderado (kgm): 2.00</td> <td>Valor Declarado: 400</td> </tr> <tr> <td>Valor Ponderado: 400</td> <td>Costo de entrega: 50</td> </tr> <tr> <td>Valor Total: 450</td> <td></td> </tr> </table>		Peso (Kilos): 2.00	Peso Volumen (kgm): 10	Peso Ponderado (kgm): 2.00	Valor Declarado: 400	Valor Ponderado: 400	Costo de entrega: 50	Valor Total: 450		Recibido por: Jorge Alexander Vera C.E. 7982341 Fecha de entrega: 14-05-19 Distribución: PVYOPAL C.E. 7982341			
Peso (Kilos): 2.00	Peso Volumen (kgm): 10												
Peso Ponderado (kgm): 2.00	Valor Declarado: 400												
Valor Ponderado: 400	Costo de entrega: 50												
Valor Total: 450													

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

Como no comparecieron a la mencionada diligencia, durante el término legalmente establecido, es decir, no se logró realizar la notificación personal dentro de los cinco (5) días del envío de la citación se procede a realizar la NOTIFICACIÓN POR AVISO, dando aplicabilidad a lo descrito en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

En todo caso se publicara por el termino de cinco (5) días en la cartelera de la oficina de gestión predial del CONSORCIO 4G LLANOS ubicada en la Vereda Vanguardia, Lote 3° Villa Rosita / Villavicencio, en la Oficina de Gestión Predial de COVORIENTE S.A.S., ubicada en la dirección Carrera 25 No 10 – 22 Piso 2 / Barrio El Libertador de la ciudad de Yopal y en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.co

La notificación por aviso se considerará surtida el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).


LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE
 REPRESENTANTE LEGAL (S)
 Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboro: R.M.G.R. - Abogada Predial
 Revisó: O.J.C.M. - Supervisor Jurídico
 Aprobó: K.J.I.D. - Directora Predial
 Vo Bo: C.R. Abogada Gestión Contractual CVO



Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904- Teléfono 7457582

www.covioriente.com

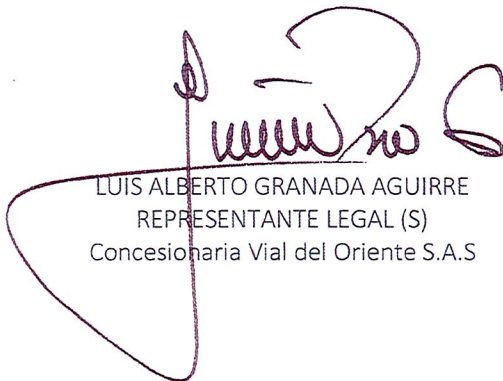
 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO CVY-07-019	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-03-20190619003686

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE
VILLAVICENCIO / YOPAL Y EN LA PAGINA WEB

EL 27 JUN. 2019 A LAS 7:30 AM

DESEFIJADO EL 04 JUL. 2019 A LAS 5:30 PM



LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE
REPRESENTANTE LEGAL (S)
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró: R.M.G.F. - Abogada Predial
Revisó: O.J.C.M. - Supervisor Jurídico
Aprobó: R.J.F.D. - Directora Predial
Vo Bo: C.B. Abogada Gestión Contractual CVO.

