 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO ALCANCE DE OFERTA CVY-02-118C	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20200109000143

Señores:

**HERMELINDA RODRÍGUEZ BERNAL
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Predio: La Esperanza

Vereda: Naguaya Según FMI Europa Según Certificado de Uso del Suelo

Medina Según FMI Paratebueno Según Certificado Catastral y Uso del Suelo – Cundinamarca

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

Asunto: Notificación por Aviso del Oficio número **CVOE-02-20191126007346** de fecha 08 de diciembre de 2019; por medio del cual se realiza alcance a la oferta formal de compra No. CVOE-02-20190130000819; del predio identificado con folio de matrícula N° 160-12204.

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 08 de diciembre de 2019, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** – a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE S.A.S** libró el oficio número **CVOE-02-20191126007346**, por medio del cual se realiza alcance a la oferta formal de compra No. CVOE-02-20190130000819 para la adquisición de una zona de terreno requerida para el Proyecto Corredor Vial Villavicencio-Yopal, Unidad Funcional 01, cuyo contenido se adjunta a continuación:



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



NOTIFICACIÓN POR AVISO ALCANCE DE OFERTA CVY-02-118C

CVO-RE-PRE-021

Versión: 2

Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20200109000143



ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA CVY-02-118C

CVOE-02-20191126007346

Señoras:
HERMELINDA RODRÍGUEZ BERNAL
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio: **La Esperanza**
Vereda: **Naguayo** Según Plan: Europa según Certificado de Uso del Suelo
Medina Según Plan: Paratobuena según Certificado Catastral y Uso del Suelo - Cundinamarca

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

Asunto: Oficio por el cual se realiza alianza al efecto de compra No. CVY-02-20190730000819, por medio del cual se dispuso la subasta y se firmó Oficio de Compra, de una zona de terreno que forma parte del predio denominado **La Esperanza, Vereda Naguayo** Según Certificado de Uso del Suelo, Municipio de Medina Según Plan: Paratobuena Según Certificado Catastral y Uso del Suelo, Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 00-01-00-00-3001-0502-9-00-99-0000 Según Certificado Catastral y matrícula inmobiliaria número 190-12204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachala (Cundinamarca), CVY-02-118C.

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 conecta 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, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1487 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.


En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, el Proyecto de infraestructura denominado Corredor Vial Villavicencio - Yopal, se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viarias de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social a través de la Resolución No. 575 DEL 24 DE MARZO DE 2016, 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, a través de **LA CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVORIENTE S.A.S.**, requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio - Yopal.

Que, de conformidad con el oficio de compra No. CVOE-02-20190730000819, expedido por la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE SAS "COVORIENTE S.A.S."**, del 12 de abril de 2019 y notificado por aviso, quedando surtida el 03 de mayo del mismo año, se indicó que se debe adquirir de

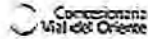
Concesionaria Vial Del Oriente S.A.S NIT. 900.862.215-1, Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 904- Teléfono 7457582
www.covoriente.com

CVO-RE-PRE-021
V3
2 de 17



 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO ALCANCE DE OFERTA CVY-02-118C	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20200109000143



**ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-118C**

CVOE-02-20191126067246

forma parcial un área de CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (4.597,83m²) y el valor ofertado se estableció por la suma de DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS PUNTO NOVENTA Y CINCO CENTAVOS (\$16.356.639,95) MONEDA CORRIENTE.

Que los señores Luis Antonio Mahecha Rodríguez, José Guillermo Mahecha Rodríguez y José de Jesús Mahecha Rodríguez, identificados con las Cédulas de Ciudadanía Nos. 11.280.151, 17.319.224 y 3.272.689, respectivamente, en su calidad de herederos determinados de la señora Hermeinda Rodríguez Bernal, el 20 de mayo de 2019 presentaron escrito de petición, con radicado CVOE-01-20190520001572, dicha petición fue atendida mediante Oficio CVOE-02-2019052000027 del 05 de junio de 2019.

Que conforme a lo anterior se ajustó el valor establecido en el informe técnico de avalúo comercial N° CVY-02-118C de fecha 06 de noviembre de 2018, elaborado por la Corporación Registro de Avalúos y Lanza Colombiana de la Propiedad Raíz, incrementando la cantidad y el valor tanto de las construcciones anexas como de los cultivos y/o elementos permanentes, los cuales según el informe técnico de avalúo se establecen por la suma de SEIS MILLONES DIECISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA CENTAVOS (\$6.017.995,50) MONEDA CORRIENTE, y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$2.006.748,00) MONEDA CORRIENTE, respectivamente.


Por lo anterior, por medio del presente instrumento, se realiza alcance al oficio de compra No. CVOE-02-20190130000618 de fecha 12 de abril de 2019, el cual se dirige a la señora HERMELINDA RODRIGUEZ BERNAL, quien en vida se identificaba con la C.C. No. 21.228.018, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 160-12204, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cacheta y a los herederos determinados e indeterminados, quedando de la siguiente manera:

Unidad Parcelaria	Área Requerida	MP	4.397,83	\$ 3.084,00	\$ 34.087.731,32
No tiene construcciones					\$ 0,00
Construcciones					\$ 6,00
1	Ce1: Casa	MP	3,00	\$ 22.000,00	\$ 72.321,00
2	Ce2: Casa	MP	6,70	\$ 32.952,00	\$ 88.779,00
3	Ce3: Casa	MP	7,00	\$ 32.952,00	\$ 90.664,00
4	Ce4: Casa	MP	7,30	\$ 32.952,00	\$ 94.549,00
5	Ce5: Casa	MP	7,70	\$ 32.952,00	\$ 98.434,00
6	Ce6: Casa	MP	8,00	\$ 32.952,00	\$ 102.319,00
7	Ce7: Casa	MP	7,50	\$ 32.952,00	\$ 106.204,00
8	Ce8: Casa	MP	7,40	\$ 32.952,00	\$ 110.089,00
9	Ce9: Casa	MP	138,40	\$ 32.952,00	\$ 1.792.556,00
10	Ce10: Casa	MP	713,70	\$ 4.561,00	\$ 3.346.829,70
Cultivos y/o Elementos permanentes					\$ 2.006.748,00
Subtotal					\$ 23.555.748,00
Total					\$ 23.561.754,00

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

CVO-RE-PRE-021
V.1
2-04-19



 Concesionaria Vial del Oriente	NOTIFICACIÓN POR AVISO ALCANCE DE OFERTA CVY-02-118C	CVO-RE-PRE-021
		Versión: 2
		Fecha: 2-04-19

CVOE-02-20200109000143



**ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA
CVY-02-118C**

CVOE-02-20191126007346

En concordancia a lo anterior y una vez actualizados los insumos, se indica que el valor establecido para el presente Alcançe a la Oferta de compra No. CVOE-02-20190130000819, es la suma de **VEINTIDÓS MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$22.611.498,08) BARRERA CORRIENTE**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo N° CVY-02-118C de fecha 05 de noviembre de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avalúos y Lonja Colombiana de la Propiedad Real y aprobado por el concejo Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2/MYO215-4895-19 de fecha 13 de noviembre de 2019.

Por último, se informa que todo lo indicado en el oficio de compra No. CVOE-02-20190130000819, se mantiene bajo los mismo términos y condiciones.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1995, 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 dirigirse su respuesta a la Oficina de Gestión Predial del CONSORCIO REAL 4G LLANOS quien es la delegada de CVOORIENTE S.A.S para la gestión predial, ubicada en la Vereda Vanguardia sector la Florida lote 3A de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociolegal Enika Ruiz en el celular número 3187437517, o al correo electrónico enika.ruiz@cvooriente.co.

Se anexa para su conocimiento, copia del Avalúo Comercial Corporativo y Ficha Predial.

Cordialmente,



Firmado por: **OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAURA**
Gerente General
Fecha: 2019-12-03 11:46:56

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Calle 94 N° 14 Alameda Predial
Avenida 80208, Bogotá Suroriente
40000, C.A.D. Comercio Exterior
Vía del Real C. Alameda Suroriente Comercial S.C. 900000



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

CVO-RE-PRE-021
V.3
2-04-19



Que frente al mencionado alcance de 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 el Oficio Citación de Alcançe de Oferta No. **CVOE-02-20191126007349** del 08 de diciembre de 2019, fue remitido el 11 de diciembre de 2019 por correo certificado INTER-RAPIDISIMO, Guías/facturas de venta

CVOE-02-20200109000143

N° 700030890539, indicándole las condiciones para realizar la notificación personal sin que hasta la fecha se haya hecho presente.

Que el 19 de diciembre del 2019, la empresa de mensajería certificó la entrega del envío el 18 del mismo mes y año a la señora Maria del Tránsito Mahecha Rodriguez, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 21.180.668.

Que transcurridos cinco (5) días desde el recibo de la citación, no fue posible notificar a **HERMELINDA RODRÍGUEZ BERNAL Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**; por lo cual fue necesario expedir el oficio de Notificación por aviso **CVOE-02-20191219007913**, remitido el 27 de diciembre de 2019 por correo certificado INTER-RAPIDISIMO guías/facturas de venta No. 700031368564, siendo recibido el 03 de enero de 2020 por el señor JOSÉ DE JESÚS MAHECHA RODRÍGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3272689, de conformidad con el certificado de fecha 08 de enero de 2020 expedido por la empresa de mensajería y radicado en las oficinas de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE – COVIORIENTE- el día 09 de enero de 2020.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, corresponde asegurar la presencia de **HERMELINDA RODRÍGUEZ BERNAL Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** procediendo a realizar la notificación por aviso.

Considerando que la única información con que se cuenta es el nombre del destinatario del alcance a la oferta y la dirección del predio, se enviará el presente aviso a dicha dirección, y en todo caso se publicará por el término de cinco días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial del CONSORCIO 4G LLANOS ubicada Vereda Vanguardia, Lote 3A la Rosita y en las páginas web www.ani.gov.co y www.covioriente.com.

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

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIORIENTE**VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB**EL 14 ENE 2020 A LAS 7:00 A.M.DESIJADO EL 20 ENE 2020 A LAS 5.30 P.M.
LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE
Representante Legal Suplente
Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró M.S.R.M. - Abogada Predial.
Revisó M.M.R. Abogado Supervisor
Aprobó K.L.D. Director Predial.
Vo. Br: M.A.C. Abogada Gestión Contractual CVO



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial CVY-02-118C.

Noviembre de
2018

Corredor Vial Villavicencio - Yopal
Predio: La Esperanza.
Vereda: Europa.
Municipio: Paratebueno.
Departamento: Cundinamarca.



CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante.
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Folio de Matricula
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de Acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades Fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8 Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
 - 10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2 Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS.

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. **Solicitud:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Concesionaria Vial del Oriente y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Comercial Rural Corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** Los avalúos comerciales se realizan en el marco de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 del 2.013, Ley 1742 del 2.014, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 del 2.014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 1044 del 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 316 de 2.015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5. **Departamento:** Cundinamarca.
- 1.6. **Municipio:** Paratebueno.
- 1.7. **Vereda o Corregimiento:** Europa.
- 1.8. **Dirección del predio:** La Esperanza.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:**
- | | |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | 59+580,70 Km |
| Abscisa Final: | 60+394,21 Km |
| Margen: | Derecha. |
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Agropecuario.
- 1.11. **Uso por norma:** Desarrollo Agropecuario-Ecosistema Estratégicos Rondas Fuentes Hídricas Del Municipio.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA
Municipio: 530 - PARATEBUENO
Numero Predial: 255300001000000010502000000000
Numero Predial Anterior: 25-530-00-01-0001-050-2000
Matrícula: 160-12204
Área de Terreno: 34 Has 7781 m²
Área Construida: 120.0 m²
Avalúo Catastral: \$ 52.643.000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.018.

1.13. Fecha de la visita al predio: 19 de octubre de 2018.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 06 de noviembre de 2018.

Ficha predial elaborada inicialmente el 22/05/2018 y se actualiza insumos prediales el 22/05/2019 por modificación del inventario forestal y medidas de longitud de cercas solicitada por el propietario mediante oficio PQ-02-20190516000303.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información Tomada de Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.018.
- Certificado Catastral Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi del 29 de junio de 2017.

B. Norma de usos del suelo:

- Tomado de acuerdo al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Paratebueno "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 005 del 16 de noviembre de 2.011.

C. Ficha Predial:

- CVY-02-118C

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica CVY-02-118C.

E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-118C con fecha 31 de agosto de 2018 firmado por Oscar Javier Gutiérrez Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura.

F. Escritura Pública:

- Escritura Pública N° 361 del 4 de Septiembre de 2.014 de la Notaria Única de Medina.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

- Certificado de tradición y Libertad del 30 de agosto de 2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta.

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- Inventario CVY-02-118C.

I. Otros:

- Informe de Confrontación CVY-02-118C.



- VUR del 20 de marzo de 2018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Hermelinda Rodriguez Bernal.

3.2. Título de adquisición:

- Escritura Pública 361 del 04 de septiembre de 2.014 de la Notaria Única de Medina.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 160-12204 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Gacheta.

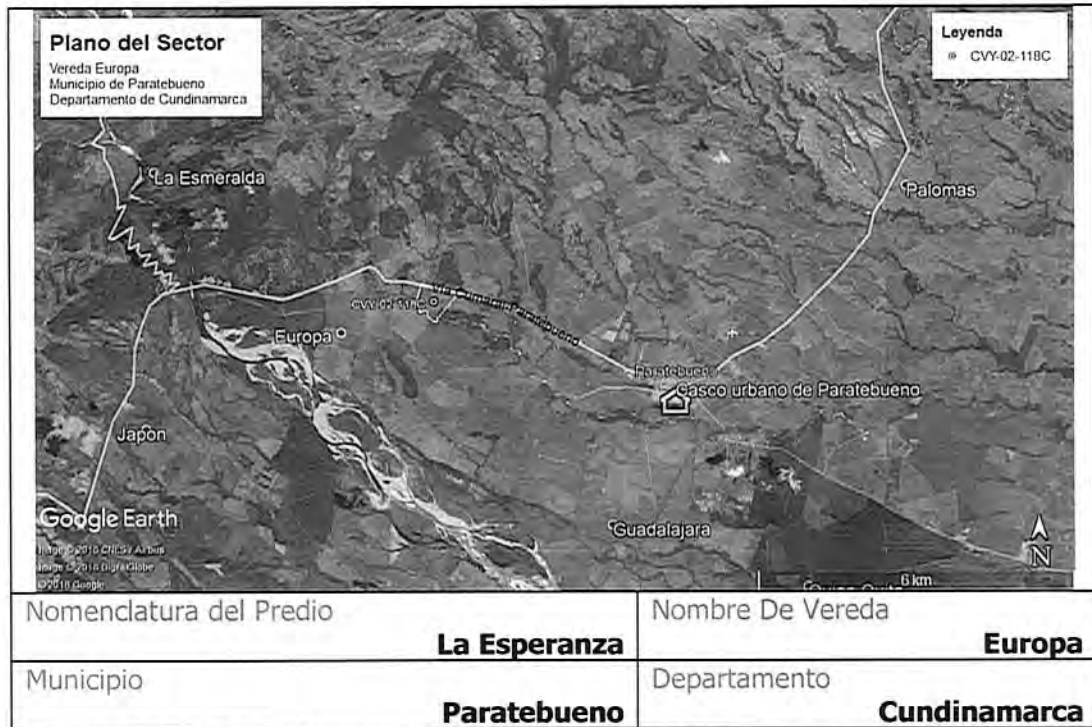
3.4. Observaciones jurídicas:

ANOTACION	GRAVAMEN	DE	A
8 (FMI 160-12204)	Escritura Publica 1799 del 27-03- 2013 Notaria 53 de Bogotá. Servidumbre de Oleoducto y Tránsito, Cesión	ECOPETROL S.A	CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S

Fuente: Estudio de Títulos CVY-02-118C con fecha 31 de agosto de 2018 firmado por Oscar Javier Gutiérrez Rodríguez, con Tarjeta Profesional N° 236.110 del Consejo Superior de la Judicatura



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



El municipio de Paratebuena limita por el: Norte los municipios de San Luis de Gaceno - Boyacá, Ubalá - Cundinamarca, Sabana Larga – Casanare. Al sur: con Cumaral - Meta. Al Oriente: Cabuyaro – Meta. Al Occidente: Medina – Cundinamarca y encierra.

Está regado por los ríos Húmea, Guacavía y río Amarillo, los cuales son de mayor importancia para llevar acabo cada una de las actividades propias de la producción agropecuaria y medio ambiental. También se cuenta con otras fuentes hídricas como el río Cabuyarito, el caño la Naguaya, el caño Palomas, caño el Rayo, caño la Raya, entre otros.

La Vereda Europa se ubica al occidente del casco urbano del municipio de Paratebuena y al nor-orientes del Municipio de Cumaral (Meta), se caracteriza por ser zona ganadera del sector, se encuentra al norte del río Guacavía. El sector donde se

ubica el predio se encuentra a aproximadamente 24 kilómetros por la vía que conduce de Villavicencio a Yopal, del casco urbano de Cumaral.

Fuente: http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/informacion_general.shtml#identificacion_y_EOT_de_Paratebueno "Acuerdo N 005 del 16 de Noviembre de 2011".

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Europa limita por el norte con el Municipio de Medina, por el sur con el Rio Guacavía y el Municipio de Cumaral (Meta), por el oriente con la vereda Brasilia y por el occidente con la Vereda Japon.

Fuente: Mapa político Municipio de Paratebueno e Inspección Ocular.

4.2. Actividad predominante:

La principal actividad económica del municipio es la producción pecuaria, sobresaliendo la ganadería doble propósito, seguida de la Agroindustria, como la Palma Africana y el Arroz. En segundo renglón encontramos, con un gran potencial futurista el cultivo de frutales como piña, cítricos y caucho.

Fuente: <http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular y planos del Municipio de Paratebueno

4.3. Topografía: Presenta una Topografía Plana a ligeramente plana con pendientes entre 0% - 7%.

4.4. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	27 °C (Promedio)
Precipitación:	2.500 a 3.000 mm/Anual
Altura sobre el nivel del mar:	256 msnm (Promedio)

Fuente: Fuente: <http://www.paratebueno-cundinamarca.gov.co/>, visita Ocular.

4.5. Condiciones Agrologicas:





Fuente: Geoportal –IGAC Agrología 2018.

Clase IV: Ocupan áreas de la montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y el 25%, en climas cálido seco y húmedo a frío húmedo y muy húmedo.

Presentan limitaciones moderadas por pendientes fuertemente inclinadas, reacción fuertemente ácida, altos contenidos de aluminio, profundidad efectiva limitada y por drenaje restringido que en ocasiones origina encharcamientos.

Tienen capacidad para un reducido número de cultivos semi-comerciales y de subsistencia y para pastos utilizados en ganadería extensiva.

Subclase IV s-3: Esta agrupación la conforman las tierras de las unidades MVXa, MVXb, PVX2a, PVX2b, PVX2c, PVX1a, PVX1b, PVX1c, PVQa, PVQc y LVJb, situadas en relieves de abanicos y terrazas, dentro de los paisajes de montaña, lomerío y piedemonte de clima cálido húmedo.

Los suelos que integran esta unidad son moderadamente profundos a profundos, bien y moderadamente bien drenados, moderada a fuertemente ácidos, de texturas medias, baja permeabilidad, fertilidad baja y baja saturación con aluminio.

Los principales limitantes para el uso de estas tierras los constituyen la baja fertilidad de los suelos, la reacción moderada a fuertemente ácida y en menor proporción, por sectores, la profundidad efectiva limitada.

En la actualidad se dedican a la ganadería extensiva con pastos naturales. La unidad presenta capacidad para continuar con esa utilización, también implementando praderas con pastos introducidos, en los dos casos la finalidad es la producción de carne.

Estos suelos requieren aplicación de fertilizantes y enmiendas, construcción de sistemas de riego suplementario que garantice el permanente suministro de agua, especialmente en veranos prolongados, y la utilización controlada de la mecanización agrícola.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas presentes en el municipio de Paratebueno.

4.7. Servicios comunales: El sector dada su cercanía al casco urbano del municipio de Paratebueno, este abastece los servicios comunales de la zona, cuenta con el centro de salud de Paratebueno, Institución Departamental Agrícola de Paratebueno, parque de Paratebueno, biblioteca pública Municipal de Paratebueno y la iglesia adventista del séptimo día.

4.8. Vías de acceso y transporte:

Vía Nacional 65 Vía Nacional, pavimentada, de una calzada con 2 carriles y en Villavicencio – Yopal buen estado de mantenimiento.

El servicio de transporte es bueno, prestado por varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Cumaral y de Paratebueno que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Verificado los planos y acuerdo del Esquema de ordenamiento Territorial (E.O.T.) aprobado mediante acuerdo 032 de 27 de octubre de 2000 y derogado por el acuerdo N° 005 del 16 de noviembre de 2011, modificado por los acuerdos N°007 de 2013, 026 de 2013, 012 de 2014 y 022 de 2016 se complementa la norma del uso del suelo, así:



Artículo 11. Del suelo rural

Constituyen esta categoría los terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos, agroforestales, agroindustriales, forestales, de explotación y protección de los recursos naturales y actividades análogas. (Ver Mapa: Clasificación General del territorio).

Se detalla en el Mapa FR1 denominado CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO y tiene un área de 88719,22 has.

Artículo 45. De la norma para los suelos de desarrollo productivo.

La definición de usos para los suelos de desarrollo productivo se muestra en la siguiente tabla y en el mapa de reglamentación de usos del suelo rural.

ÁREAS	ZONAS	USOS			
		Principal	Compatible	condicionado	Prohibido
DESARROLLO AGROPECUARIO	Producción Agrícola	Agropecuaria Protección, Conservación,	Agricultura orgánica, cultivos transitorios y permanentes, establecimiento de plantaciones forestales protectoras - productoras, sistemas agroforestales, investigación y restauración ecológica, recreación activa	Agropecuaria intensiva, agroindustria, industria, centros vacacionales, vías, minería.	Usos urbanos, Las quemas y la tala, Vertimientos de residuos sólidos y líquidos sin el manejo adecuado.
	Producción Pecuaria	Pecuaria Protección, Conservación,			

Reglamentación de usos para los suelos desarrollo productivo.

Artículo 44. De la norma para áreas de reserva para la conservación y protección ambiental y de los recursos naturales.

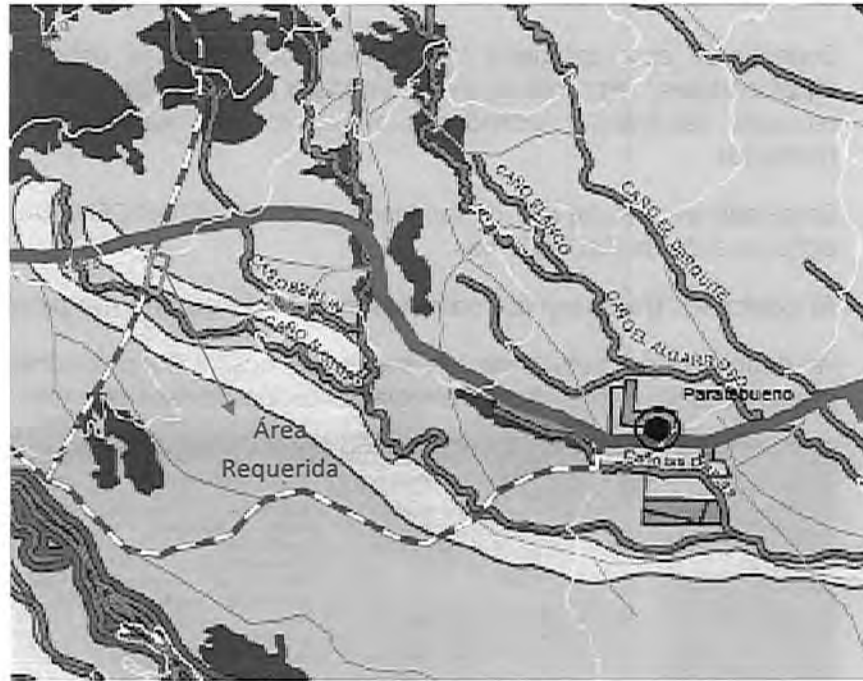
La definición de los usos para las diferentes subcategorizas del suelo de reserva para la conservación y protección ambiental se muestra en la siguiente tabla y en el mapa de reglamentación de usos del suelo rural.

Identificación		Usos			
		Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
Ecosistemas estratégicos	Rondas de las fuentes hídricas del municipio	Protección del recurso hídrico, regulación de caudales, conservación de suelos.	Revegetalización natural protectora, Rehabilitación ecológica, Investigación Controlada de especies.	Recreación pasiva, Reforestación, turismo.	Establecimiento de senderos ecológicos, con elementos complementarios de vegetación natural. Decreto 1504 de 1998. Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos: loteo, construcción de viviendas, minería e infraestructura asociada al desarrollo de actividades mineras, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Reglamentación de usos para los suelos de reserva para protección y conservación del medio ambiente.

Fuente: Acuerdo N° 005 por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Paratebueno, Cundinamarca del 16 de noviembre de 2.011.





Identificación		SÍMBOLO
Ecosistemas estratégicos	Rondas de las fuentes hídricas del municipio	
	Cuerpos de agua (Humedales esteros, pantanos lagunas)	
	Áreas de especial interés ambiental	

ÁREAS	ZONAS	SÍMBOLO
DESARROLLO AGROPECUARIO	Producción Agrícola	
	Producción Pecuaria	
DESARROLLO AGROFORESTALES	Áreas de uso potencial silvopastoril y agrosilvopastoril	

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



El predio se encuentra aproximadamente a 35 Kilómetros al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral y aproximadamente a 4 km al occidente del casco urbano de Paratebuena, cuenta con topografía plana, acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal. El predio cuenta con una extensión superficial bastante considerable, sobre la cual se va a adquirir una franja de terreno que no afecta su desarrollabilidad.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	347.782,00 m ²
Área requerida:	4.597,83 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	343.184,17m ²

Fuente: Ficha Predial CVY-02-118C

6.3. Linderos:

Norte: En 713,99 m, Puntos 1 al 4 con vía nacional 6510 Villavicencio - Yopal
Sur: En 714,51 m, Puntos 4 al 10 con área sobrante del predio "La Esperanza"
Este: En 0,00 m, Puntual
Oeste: En 7,52 m, Puntos 10 al 1 con el predio "Lote El Refugio"

Fuente: Ficha Predial CVY-02-118C

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Nacional 65 Villavicencio – Yopal Vía Nacional, pavimentada, de una calzada con 2 carriles en ambos sentidos y en buen estado de mantenimiento.

6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	PROYECTO	TIPO DE AREA	AREA M ²
				Requerida	4.597,83
1	0 % - 7%	Agropecuario	Desarrollo Agropecuario-Ecosistema Estratégicos Rondas Fuentes Hídricas Del Municipio.	Remanente	0,00
AREA TOTAL					4.597,83

Fuente: Ficha Predial CVY-02-118C

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta



6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

6.9. Construcciones anexas:

Item	Anexo	Descripción	Cantidad	Unid	*Estat (Anexo)	E.D.C
1	Cerca	Ce1: Cerca en postes de madera y 4 hilos en alambre de púa.	5,60	MI	5	Bueno
2	Cerca	Ce2: Cerca en postes de madera y 4 hilos en alambre de púa.	6,70	MI	5	Bueno
3	Cerca	Ce3: Cerca en postes de madera y 4 hilos en alambre de púa.	7,00	MI	5	Bueno
4	Cerca	Ce4: Cerca en postes de madera y 4 hilos en alambre de púa.	7,30	MI	5	Bueno
5	Cerca	Ce5: Cerca en postes de madera y 4 hilos en alambre de púa.	7,70	MI	5	Bueno
6	Cerca	Ce6: Cerca en postes de madera y 2 hilos de alambre acerado para cerca eléctrica ganadera.	9,00	MI	5	Bueno
7	Cerca	Ce7: Cerca en postes de madera con 5 hilos en alambre de púa y 1 hilo de alambre acerado para cerca eléctrica	7,50	MI	5	Bueno
8	Cerca	Ce8: Cerca en postes de madera con 4 hilos en alambre de púa y 1 hilo de alambre acerado para cerca eléctrica	7,40	MI	5	Bueno
9	Cerca	Ce9: Cerca en postes de madera y 4 hilos en alambre de púa, que separa camellón.	138,40	MI	5	Bueno
10	Hilo	Ce10: 1 hilo de alambre acerado para cerca eléctrica, soportado sobre la cerca frontal del predio, paralelo a la vía nacional 6510.	713,70	MI	5	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-118C



6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Cedro	4	Und	Bueno
Caracaro	1	Und	Bueno
Gualanday	2	Und	Bueno
Caucho	3	Und	Bueno
Tostao	6	Und	Bueno
Chirimoyo	5	Und	Bueno
Cedro amarillo	1	Und	Bueno
Chizo Sabanero	5	Und	Bueno
Algarrobo	1	Und	Bueno
Laurel	3	Und	Bueno
Lacre	3	Und	Bueno
Macano	4	Und	Bueno
Malagueto	1	Und	Bueno
Guayaba	4	Und	Bueno
Caraño	2	Und	Bueno
Trompillo	1	Und	Bueno
Tuno roso	1	Und	Bueno
Yarumo	1	Und	Bueno
Lavaplatos	4	Und	Bueno
Mango	1	Und	Bueno
Ceiba	1	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-118C



7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

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 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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



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

En donde:

V _c	=	Valor comercial
C _t	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V _t	=	Valor del terreno

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

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

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Características				Destinatario del estudio				Temas				Acceso				Definición de Oferta			
Ciudad	Categoría	Ubicación	Nombre	Ciudad	Región	Nombre	Fecha	Y año	% de Resp.	Valor Reportado	Area (Ha)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Fotografía	Estado de Oferta
1	40753179	7707712470	Servicios turísticos	316-001930	Merú	Perú	1974	1974	17%	\$ 1,031,000,000.00	28	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9		N
2	40753179	7707712470	Servicios turísticos	316-001930	Merú	Perú	1974	1974	24%	\$ 1,497,000,000.00	115	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15		Ver: https://www.google.com/maps/@12.8333333,-76.9833333,15z
3	40753179	7707712470	Ecosistemas	316-001930	Merú	Perú	1974	1974	17%	\$ 1,031,000,000.00	115	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34		Ver: https://www.google.com/maps/@12.8333333,-76.9833333,15z

8.2. Depuración Mercado:

Características				Destinatario del estudio				Temas				Acceso				Definición de Oferta			
Ciudad	Categoría	Ubicación	Nombre	Ciudad	Región	Nombre	Fecha	Y año	% de Resp.	Valor Reportado	Area (Ha)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Valor (M\$)	Fotografía	Estado de Oferta
1	40753179	7707712470	Servicios turísticos	316-001930	Merú	Perú	1974	1974	17%	\$ 1,031,000,000.00	28	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9	\$ 34,242.9		N
2	40753179	7707712470	Servicios turísticos	316-001930	Merú	Perú	1974	1974	24%	\$ 1,497,000,000.00	115	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15	\$ 2,459.15		Ver: https://www.google.com/maps/@12.8333333,-76.9833333,15z
3	40753179	7707712470	Ecosistemas	316-001930	Merú	Perú	1974	1974	17%	\$ 1,031,000,000.00	115	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34	\$ 3,337.34		Ver: https://www.google.com/maps/@12.8333333,-76.9833333,15z

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	VALOR
1	\$ 30.242.857,14
2	\$ 28.590.476,19
3	\$ 33.077.419,35
PROMEDIO	\$ 30.636.917,56
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2269279,06
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,41%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,757861859
LÍMITE SUPERIOR	\$ 32.906.197
LÍMITE INFERIOR	\$ 28.367.639
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 30.636.918
VALOR ADOPTADO m ²	\$ 3.064

Nota: Se adopta el límite superior del cuadro estadístico teniendo en cuenta la similitud entre las ofertas de mercado y la franja de terreno avaluada, en cuanto a sus condiciones físicas siguiendo lo estipulado en el artículo 10 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca ubicada entre el centro poblado de Japón y el casco urbano de Paratebueno, presenta frente a la vía Marginal de la Selva. Cuenta con un corral de aproximadamente 200m², no presenta casa. Presenta un área de reserva forestal de 5 has aproximadamente según información del vendedor. El área restante a la zona de reserva forestal y el corral se encuentra toda en pasto Brachiaria.

Oferta 2: 105 hectáreas ubicadas a 17 kilómetros de Cumaral sobre la carretera marginal de la selva que divide a la finca en dos. Carretera en muy buen estado en la actualidad con desarrollo proyectado de doble calzada. Adicionalmente un proyecto vial que comunicará el municipio de La Calera Cundinamarca con el departamento del Meta. La casa principal tiene 4 habitaciones, piscina, casa de mayordomo y corral; cuenta con abundante agua todo el año y un bosque nativo de 10 hectáreas.



Oferta 3: Predio con un área de 155 hectáreas aproximadas en la Vía Medina Cumaral. Precio de \$40.000.000 aproximado por hectárea.

10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

10.4 Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

Construcción Anexa 1:

Ce1: Cerca en Postes de madera y 4 hilos en alambre de púa					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rolliza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,02	\$ 3.195,10	112
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 15.099,28	
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					

Construcción Anexa 2:

Ce2: Cerca en Postes de madera y 4 hilos en alambre de púa					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rolliza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,02	\$ 3.195,10	112
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 15.099,28	
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					

Construcción Anexa 3:



Ce3: Cerca en Postes de madera y 4 hilos en alambre de púa					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rolliza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,02	\$ 3.195,10	112
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 15.099,28	

Dato tomado de la revista Construdata N° 187

Construcción Anexa 4:

Ce4: Cerca en Postes de madera y 4 hilos en alambre de púa					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rolliza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,02	\$ 3.195,10	112
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 15.099,28	

Dato tomado de la revista Construdata N° 187

Construcción Anexa 5:

Ce5: Cerca en Postes de madera y 4 hilos en alambre de púa					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rolliza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,02	\$ 3.195,10	112
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 15.099,28	

Dato tomado de la revista Construdata N° 187



Construcción Anexa 6:

Ce6 : Cerca en postes de madera y 2 hilos de alambre acerado para cerca eléctrica ganadera.					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rollza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,02	\$ 3.195,10	112
Aislador carrete	un	\$ 2.100	2,00	\$ 4.200,00	*
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 19.299,28	
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					
* http://www.interelectricas.com.co/subcatego.php?idcategoria=28&subcategoria=15&subcategoria=Aisladores%20de%20Porcelana					

Construcción Anexa 7:

Ce7 : Cerca en postes de madera con 5 hilos en alambre de púa y 1 hilo de alambre acerado para cerca eléctrica					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rollza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,06	\$ 9.585,30	112
Aislador carrete	un	\$ 2.100	1,00	\$ 2.100,00	*
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 23.589,48	
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					
* http://www.interelectricas.com.co/subcatego.php?idcategoria=28&subcategoria=15&subcategoria=Aisladores%20de%20Porcelana					

Construcción Anexa 8:

Ce8 : Cerca en postes de madera con 4 hilos en alambre de púa y 1 hilo de alambre acerado para cerca eléctrica					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Clavo ø6 A 8 cm x 3m - Rollza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,05	\$ 7.987,75	112
Aislador carrete	un	\$ 2.100	1,00	\$ 2.100,00	*
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 21.991,93	
Dato tomado de la revista Construdata N° 187					
* http://www.interelectricas.com.co/subcatego.php?idcategoria=28&subcategoria=15&subcategoria=Aisladores%20de%20Porcelana					



Construcción Anexa 9:

Ce9: Cerca en Postes de madera y 4 hilos en alambre de púas, que separa caballería

Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara de Cavo #6 A 8 cm x 3m - Rolliza	un	\$ 7.130	0,64	\$ 4.563,20	140
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,02	\$ 46,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,02	\$ 3.195,10	112
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,42	\$ 7.294,98	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 15.099,28	

Dato tomado de la revista Construdata N° 167

Construcción Anexa 10:

Ce10: 2 Hilo de alambre acerado para cerca eléctrica, soportado sobre la cerca frontal del predio, paralelo a la vía nacional 6510.

Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.300	0,01	\$ 23,00	158
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 159.755	0,01	\$ 1.597,55	112
Aislador cometa	un	\$ 2.100	1,00	\$ 2.100,00	*
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 17.369	0,10	\$ 1.736,90	63
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 5.457,45	

Dato tomado de la revista Construdata N° 167

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ce1: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 15.099,28	\$ 2.147,12	\$ 12.952,16	\$ 12.952,00
Ce2: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 15.099,28	\$ 2.147,12	\$ 12.952,16	\$ 12.952,00
Ce3: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 15.099,28	\$ 2.147,12	\$ 12.952,16	\$ 12.952,00
Ce4: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 15.099,28	\$ 2.147,12	\$ 12.952,16	\$ 12.952,00
Ce5: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 15.099,28	\$ 2.147,12	\$ 12.952,16	\$ 12.952,00
Ce6: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 19.299,28	\$ 2.744,36	\$ 16.554,92	\$ 16.555,00
Ce7: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 23.589,48	\$ 3.354,42	\$ 20.235,06	\$ 20.235,00
Ce8: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 21.991,93	\$ 3.127,25	\$ 18.864,68	\$ 18.865,00
Ce9: Cerca	5	25	20%	2	14,22%	\$ 15.099,28	\$ 2.147,12	\$ 12.952,16	\$ 12.952,00
Ce10: Hilo	5	25	20%	2	14,22%	\$ 5.457,45	\$ 776,05	\$ 4.681,40	\$ 4.681,00



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	UNID.	COSTOS ESTABLECIMIENTO UNIDAD			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑO	TOTAL
		INSTRUMENTOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSTRUMENTOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
Cedro	Und	\$ 45.000,00	\$ 10.000,00	\$ 55.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 66.300,00
Cacaharo	Und	\$ 15.000,00	\$ 10.000,00	\$ 25.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 35.700,00
Coqueado	Und	\$ 60.000,00	\$ 10.000,00	\$ 70.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 81.600,00
Casabe	Und	\$ 8.945,14	\$ 5.395,68	\$ 14.340,83	\$ 2.921,58	\$ 1.798,56	\$ 4.720,14	8	\$ 48.329,47
Téjaro	Und	\$ 50.000,00	\$ 10.000,00	\$ 60.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	4	\$ 91.800,00
Chilimayo	Und	\$ 70.000,00	\$ 30.000,00	\$ 100.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 112.200,00
Cabro amarillo	Und	\$ 45.000,00	\$ 10.000,00	\$ 55.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 66.300,00
Chico Sabanero	Und	\$ 30.000,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 51.000,00
Algarrobo	Und	\$ 60.000,00	\$ 10.000,00	\$ 70.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 81.600,00
Laurel	Und	\$ 90.000,00	\$ 10.000,00	\$ 100.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 112.200,00
Lacra	Und	\$ 60.000,00	\$ 10.000,00	\$ 70.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 81.600,00
Mecano	Und	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 61.200,00
Malaquato	Und	\$ 15.000,00	\$ 10.000,00	\$ 25.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 35.700,00
Guayaba	Und	\$ 30.000,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 51.000,00
Carafe	Und	\$ 20.000,00	\$ 10.000,00	\$ 30.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 40.800,00
Tzompala	Und			\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 51.000,00
Túno rojo	Und	\$ 30.000,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 51.000,00
Yamano	Und	\$ 40.000,00	\$ 10.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 61.200,00
Lavaplatos	Und	\$ 20.000,00	\$ 10.000,00	\$ 30.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 40.800,00
Mango	Und	\$ 65.000,00	\$ 10.000,00	\$ 75.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 86.700,00
Celoe	Und	\$ 90.000,00	\$ 10.000,00	\$ 100.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 112.200,00



DESCRIPCION	UN	DESARROLLO		PRODUCCION		
		1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años
		Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A 60 cm)
Cedro	Und	\$ 6.630,00	\$ 21.879,00	\$ 43.758,00	\$ 59.670,00	\$ 66.300,00
Caracaro	Und	\$ 3.570,00	\$ 11.781,00	\$ 23.562,00	\$ 32.130,00	\$ 35.700,00
Guelanday	Und	\$ 8.160,00	\$ 26.928,00	\$ 53.856,00	\$ 73.440,00	\$ 81.600,00
Caucho	Und	\$ 4.832,95	\$ 15.948,73	\$ 31.897,45	\$ 43.496,52	\$ 48.329,47
Tostao	Und	\$ 9.180,00	\$ 30.294,00	\$ 60.588,00	\$ 82.620,00	\$ 91.800,00
Chirimoyo	Und	\$ 11.220,00	\$ 37.026,00	\$ 74.052,00	\$ 100.980,00	\$ 112.200,00
Cedro amarillo	Und	\$ 6.630,00	\$ 21.879,00	\$ 43.758,00	\$ 59.670,00	\$ 66.300,00
Chico Sabanero	Und	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	\$ 33.660,00	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00
Algarroba	Und	\$ 8.160,00	\$ 26.928,00	\$ 53.856,00	\$ 73.440,00	\$ 81.600,00
Laurel	Und	\$ 11.220,00	\$ 37.026,00	\$ 74.052,00	\$ 100.980,00	\$ 112.200,00
Lacre	Und	\$ 8.160,00	\$ 26.928,00	\$ 53.856,00	\$ 73.440,00	\$ 81.600,00
Macano	Und	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
Malagueño	Und	\$ 3.570,00	\$ 11.781,00	\$ 23.562,00	\$ 32.130,00	\$ 35.700,00
Coayaba	Und	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	\$ 33.660,00	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00
Carallo	Und	\$ 4.080,00	\$ 13.464,00	\$ 26.928,00	\$ 36.720,00	\$ 40.800,00
Trompillo	Und	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	\$ 33.660,00	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00
Tupo rojo	Und	\$ 5.100,00	\$ 16.830,00	\$ 33.660,00	\$ 45.900,00	\$ 51.000,00
Yaromo	Und	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
Lavaplatos	Und	\$ 4.080,00	\$ 13.464,00	\$ 26.928,00	\$ 36.720,00	\$ 40.800,00
Misao	Und	\$ 8.670,00	\$ 28.611,00	\$ 57.222,00	\$ 78.030,00	\$ 86.700,00
Celba	Und	\$ 11.220,00	\$ 37.026,00	\$ 74.052,00	\$ 100.980,00	\$ 112.200,00

Fuente: Remitirse a numeral 16



12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT.	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cedro	4	Und	\$ 43.758,00	\$ 175.032,00
Caracazo	1	Und	\$ 23.562,00	\$ 23.562,00
Guatanday	2	Und	\$ 53.856,00	\$ 107.712,00
Caucho	3	Und	\$ 31.897,45	\$ 95.692,35
Tostao	6	Und	\$ 60.588,00	\$ 363.528,00
Chirimoyo	5	Und	\$ 74.052,00	\$ 370.260,00
Cedro amarillo	1	Und	\$ 43.758,00	\$ 43.758,00
Chico Sabanero	5	Und	\$ 33.660,00	\$ 168.300,00
Algarrobo	1	Und	\$ 53.856,00	\$ 53.856,00
Laurel	3	Und	\$ 74.052,00	\$ 222.156,00
Lacre	3	Und	\$ 53.856,00	\$ 161.568,00
Mucano	4	Und	\$ 40.392,00	\$ 161.568,00
Malagueto	1	Und	\$ 23.562,00	\$ 23.562,00
Guayaba	4	Und	\$ 33.660,00	\$ 134.640,00
Carafio	2	Und	\$ 26.928,00	\$ 53.856,00
Trompillo	1	Und	\$ 33.660,00	\$ 33.660,00
Tuno rojo	1	Und	\$ 33.660,00	\$ 33.660,00
Yarumo	1	Und	\$ 40.392,00	\$ 40.392,00
Lavapiatos	4	Und	\$ 26.928,00	\$ 107.712,00
Mango	1	Und	\$ 57.222,00	\$ 57.222,00
Ceiba	1	Und	\$ 74.052,00	\$ 74.052,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 2.505.748,35
VALOR ADOPTADO				\$ 2.505.748,00

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre el corredor vial Villavicencio - Yopal.
- La topografía que presenta el terreno del predio en general, que oscila entre el 0% a 7%, la cual no limita su explotación.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica IV, pendiente plana.
- El estado de mantenimiento de los pastos y la disponibilidad de aguas superficiales.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial CVY-02-118C.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Paratebuena a aproximadamente 4 Km.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Cumaral a aproximadamente 35 Km.
- Para el valor adoptado de terreno, se tomó el límite superior del cuadro estadístico expuesto en el numeral 10.1, teniendo en cuenta la similitud entre las ofertas de mercado y la franja de terreno avaluada, en cuanto a sus condiciones físicas siguiendo lo estipulado en el artículo 10 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC.
- Los valores de construcción son tomados con base en presupuestos de obra elaborados por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz y soportados bajo la revista Construdata Ed. 187.
- Ficha predial elaborada inicialmente el 22/05/2018 y se actualiza insumos prediales el 22/05/2019 por modificación del inventario forestal y medidas de longitud de cercas solicitada por el propietario mediante oficio PQ-02-20190516000303.
-



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

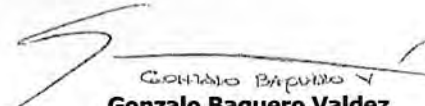
DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Paratebueno.
VEREDA: Europa.
FICHA PREDIAL: CVY-02-118C.
DIRECCIÓN: La Esperanza.
PROPIETARIO: Hermelinda Rodriguez Bernal.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	ÁREA AFECCIONADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	4.597,83	\$ 3.064,00	\$ 14.087.751,12
Total Terreno					\$ 14.087.751,12
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
1	Ce1: Cerca	MI	5,60	\$ 12.952,00	\$ 72.531,20
2	Ce2: Cerca	MI	6,70	\$ 12.952,00	\$ 86.778,40
3	Ce3: Cerca	MI	7,00	\$ 12.952,00	\$ 90.664,00
4	Ce4: Cerca	MI	7,30	\$ 12.952,00	\$ 94.549,60
5	Ce5: Cerca	MI	7,70	\$ 12.952,00	\$ 99.730,40
6	Ce6: Cerca	MI	9,00	\$ 16.555,00	\$ 148.995,00
7	Ce7: Cerca	MI	7,50	\$ 20.235,00	\$ 151.762,50
8	Ce8: Cerca	MI	7,40	\$ 18.865,00	\$ 139.601,00
9	Ce9: Cerca	MI	138,40	\$ 12.952,00	\$ 1.792.556,80
10	Ce10: Hilo	MI	713,70	\$ 4.681,00	\$ 3.340.829,70
Total Anexos					\$ 6.017.998,60
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.505.748,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.505.748,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 22.611.497,72
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 22.611.498,00

Son: Veintidós Millones Seiscientos Once Mil Cuatrocientos Noventa y Ocho Pesos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal
 Vicerrector de la Gobernación N° 001


Gonzalo Baquero Valdez

Director de Avalúo E.
 R.A.A N° AVAL 781 5385
 Miembro Junta Calificadora del ICB


Johanna Alexandra Ramirez Beltran

Avaluator

R.O. N° 490-2011-33540



15. FOTOGRAFÍAS



Vista del sector



Vista del sector



Registro Especies Vegetales



Registro Especies Vegetales



Anexos



Anexos



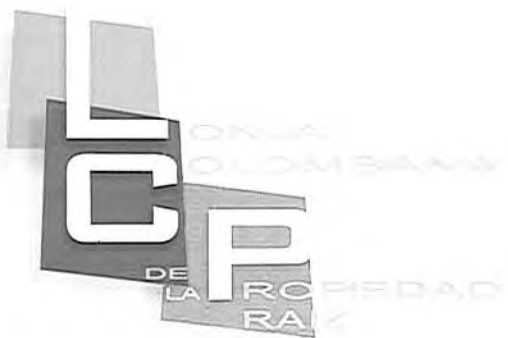
16. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

ITEM	FUENTE BASE	ESTUDIO
Cedro	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Caracaro	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Cualanday	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Caucho	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Tostao	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Chirimoyo	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Cedro amarillo	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Olivo Sabanero	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Algarrobo	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Laurel	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	Valor elementos permanentes y/o cultivos realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz - 2018
Lacre	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Macano	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Malagueto	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Guayaba	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Carafio	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Trompillo	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Tuno rojo	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Yarumo	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Lavaplatos	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Mango	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	
Celba	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	

16.2 Liquidación daño emergente y lucro cesante.

- El cálculo de notariado y registro será liquidado por el consorcio vial 4g llanos.



**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
 AVALUO COMERCIAL RURAL
 CVY-02-118C**

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los seis (06) días del mes de Noviembre de 2.018, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesionaria Vial del Oriente**, del predio denominado **La Esperanza** en el Municipio de Paratebueno (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador **Johanna Alexandra Ramírez Beltrán**.

Unidad	Área Requerida	m ²			VALOR TOTAL
Fisiografica 1		4.597,83	\$ 3.064,00		\$ 14.087.751,12
Total Parcelas					\$ 14.087.751,12
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
1	Ce1: Cerca	MI	5,60	\$ 12.952,00	\$ 72.531,20
2	Ce2: Cerca	MI	6,70	\$ 12.952,00	\$ 86.778,40
3	Ce3: Cerca	MI	7,00	\$ 12.952,00	\$ 90.664,00
4	Ce4: Cerca	MI	7,30	\$ 12.952,00	\$ 94.549,60
5	Ce5: Cerca	MI	7,70	\$ 12.952,00	\$ 99.730,40
6	Ce6: Cerca	MI	9,00	\$ 16.555,00	\$ 148.995,00
7	Ce7: Cerca	MI	7,50	\$ 20.235,00	\$ 151.762,50
8	Ce8: Cerca	MI	7,40	\$ 18.865,00	\$ 139.601,00
9	Ce9: Cerca	MI	138,40	\$ 12.952,00	\$ 1.792.556,80
10	Ce10: Hilo	MI	713,70	\$ 4.681,00	\$ 3.340.829,70
Total Anexas					\$ 6.017.998,60
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.505.748,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.505.748,00
TOTAL AVALUO DE LA FINCA AVALUADA					\$ 22.611.497,72
TOTAL VALOR DE LA FINCA AVALUADA (VALOR APROBADO)					\$ 22.611.498,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de Son: **Veintidós Millones Seiscientos Once Mil Cuatrocientos Noventa y Ocho Pesos M.L. (\$22' 611.498,00).**

Se firma en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de Noviembre de 2.018.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal


Gonzalo Baquero Valdez
 Representante de Avalúos


Johanna Alexandra Ramírez Beltrán
 Evaluadora


Luis Miguel Fernández Ricardo
 Miembro Técnico





Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19163731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección. Restringido a (Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales).
- Recursos Naturales y Suelos de Protección. Restringido a (Minas, yacimientos y exploraciones minerales).
- Recursos Naturales y Suelos de Protección. Restringido a (Lotes incluidos en estructura ecológica principal)
- Obras de Infraestructura
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 128 BIS A # 58 A - 65

Teléfono: 3165232792

Correo Electrónico: GABRISAR31@GMAIL.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163731.

El(la) señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b43e0a7b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GONZALO BAQUERO VALDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79105857, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79105857.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GONZALO BAQUERO VALDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CARRERA 49 # 94 - 34 sótano 1

Teléfono: 317877318

Correo Electrónico: vbg_77@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GONZALO BAQUERO VALDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79105857.

El(la) señor(a) GONZALO BAQUERO VALDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac460a70

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Enero del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030579803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030579803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 78 A # 101-79 INT 110

Teléfono: 3102551671

Correo Electrónico: lmfernandezr@unal.edu.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco Jose Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030579803.

El(la) señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad820a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010188840, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010188840.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 61 sur #43 a 32 apto 2201
Teléfono: 3107755629
Correo Electrónico: johanna.ramirez.icg@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010188840.

El(la) señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aced0a8b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Enero del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal