

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Cra 29 No 33B-79 Torre B Primer Piso Palacio de Justicia

Villavicencio – Meta

Email: ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso Ordinario: 50001310300220140042300.

Demandante: ALVARO CUBILLOS RODRIGUEZ

Demandada: FLOR ALBA MORALES GALEANO

Referencia: Contrato de Concesión No. 010 DE JULIO DE 2015. “PROYECTO CORREDOR VILLAVICENCIO-YOPAL”

Asunto: Respuesta Auto de fecha 29 de enero de 2021 – Intención de saneamiento automático radicados **CVOE-02-20200722004103** y **CVOE-02-20201016006472**.

Respetados Señores:

En atención al Auto de fecha 29 de enero de 2021, mediante el cual atiende la intención de Saneamiento Automático radicados en su despacho mediante consecutivos **CVOE-02-20200722004103** y **CVOE-02-20201016006472**; con el fin de determinar el área requerida sobre la que se pretende adelantar el trámite de enajenación voluntaria; la **CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S. - COVIORIENTE S.A.S.**, como entidad delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, requiere una zona de terreno de **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (342,69 m²)**, a segregarse del predio en mayor extensión denominado “El Paraíso”, ubicado en la Vereda Santa Teresa (Según FMI) Japón (Según norma de Uso del Suelo), Municipio de Medina (Según FMI) Paratebueno (Según norma de Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 00-03-00-00-0001-0026-0-00-00-0000 (Según Certificado Catastral), y matrícula inmobiliaria número 160-9820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá (Cundinamarca), y sobre el cual se encuentra inscrito la medida cautelar de Demanda en proceso de deslinde y amojonamiento Proceso No. 500013103002-2014-00423-00, inscrito a favor de Álvaro Cubillos Rodríguez mediante oficio 4850 del 11-11-2015 expedido por el Juzgado 002 Civil Circuito de Villavicencio debidamente registrada en la anotación 7.

Es así como, estamos **solicitando a su despacho el aval** con la finalidad de aplicar la herramienta del Saneamiento Automático de conformidad con el Art 21 Ley 1682 de 2013, art 10 de la ley 1882 de 2018 y artículo 2.4.2.4, Parte 4, Título 2 del Decreto 1079 de 2015, sobre la franja de terreno requerida para el proyecto vial de la referencia, y viabilizar ante la notaria y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que correspondan, el proceso de enajenación voluntaria con el actual titular del derecho real de dominio inscrito a favor de la entidad pública; por lo que para su conocimiento allegamos los documentos que a continuación se relacionan, en los que se puede evidenciar la ubicación del área requerida, la cual no se encuentra inmersa en el proceso de deslinde y amojonamiento que se está tramitando en el despacho, así:

1. Plano general del predio de mayor extensión que contiene la ubicación del área requerida.
2. Ficha y Plano de identificación del área requerida de fecha 11-02-2021



3. Avalúo comercial Corporativo del área requerida de fecha 25-06-2019
4. Oferta formal de compra CVOE-02-20191001005963
5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 160-9820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta – Cundinamarca, donde consta el actual titular inscrito.

Esperamos sea respondida favorablemente nuestra solicitud de aval para el saneamiento automático, por lo que, para efectos de notificación, se recibirán comunicaciones en la dirección Vereda Vanguardia, Sector La Rosita Lote 3A de la ciudad de Villavicencio – Meta; y al correo electrónico – predios@covioriente.co

Agradecemos de antemano su valiosa colaboración, quedamos a expensas de su gestión.

Cordialmente,

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

Elaboró: M.S.R.M. - Abogada Predial.
Revisó: D.A.F.H. - Abogado Supervisor Predial
Aprobó: A.K.C.A. Directora Predial
Vo. Bo: M.A.C, Abogada Gestión Contractual CVO

Anexos: Plano general, Ficha y Plano Predial, Avalúo, Oferta, Folio 160-9820

CC. Archivo





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GACHETA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210209752939125392

Nro Matrícula: 160-9820

Pagina 1

Impreso el 9 de Febrero de 2021 a las 06:49:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 160 - GACHETA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MEDINA VEREDA: SANTA TERESA

FECHA APERTURA: 25-10-1982 RADICACIÓN: 1414 CON: ESCRITURA DE: 16-10-1982

CODIGO CATASTRAL: 51-0029COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EXTENSION APROXIMADA DE OCHENTA Y CINCO HECTAREAS, CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (85 HTS. 5.330 M2.) COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: " POR EL ORIENTE: PARTIENDO DE LA ORILLA DE LA CARRETERA QUE DE VILLAVICENCIO CONDUCE A LA POBLACION DE PARATEBUENO (CUND) SE SIGUE DE ESTE PUNTO EN LINEA RECTA HASTA DONDE EL LINDERO HACE ESQUINA, TENIENDO ESTE TRAYECTO UNA EXTENSION APROXIMADA A LOS 593 METROS DE LONGITUD, LIMITA CON TERRENO PROPIEDAD DE HERNANDO PEREZ.- POR EL NORTE: PARTIENDO DE ESTA ESQUINA ANTES DICHA, SE SIGUE EN EXTENSION A LOS 95 METROS LINEALES, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO DE LA SUCESION DE PLINIO BELTRAN; DE ESTE LINDERO SE PROSIGUE EN LINEA CURVA, EN PARTE, Y EN PARTE, EN LINEA MAS O MENOS RECTA HASTA ENCONTRAR EL CA/O LIMONES Y EL CA/O NUTRIA, LOS QUE SE CRUZAN PARA SEGUIR HASTA ENCONTRAR UN CAITO SIN NOMBRE; SE CRUZA ESTE CAITO PARA LUEGO SEGUIR HACIA ARRIBA Y VOLTEAR HACIA LA IZQUIERDA EN LINEA RECTA HASTA DAR CON EL LINDERO DE LA FINCA DE EDUBIN TURRIAGO, COLINDANDO EN TODO ESTE LARGO TRAYECTO CON TERRENOS PROPIOS DE LA SUCESION DEL SE/OR PLINIO BELTRAN, EN EXTENSION APROXIMADA A LOS 1.696 METROS DE LONGITUD.- POR EL OCCIDENTE: PARTIENDO DE LA COLINDANCIA DE LA SUCESION DE PLINIO BELTRAN, SE SIGUE EN LINEA RECTA HASTA DONDE EL LINDERO VOLTEA HACIA LA DERECHA PARA SEGUIR EN CORTO TRAYECTO Y ENCONTRAR UN CAITO SIN NOMBRE; SE PROSIGUE MAS O MENOS POR LA ORILLA DEL CITADO CA/O, SE DESPRENDE EL LINDERO PARA CONTINUAR HACIA ABAJO DONDE SE ENCUENTRA HACIENDO ESQUINA, EL LINDERO DE LA FINCA PROPIEDAD DE CAMILO MERIZALDE, EN EXTENSION HASTA AQUI DE 796 METROS Y LINDANDO CON PREDIOS PROPIEDAD DE EDUBIN TURRIAGO; DE ESTA ESQUINA O COLINDANCIA DE LAS FINCAS DE EDUBIN TURRIAGO Y CAMILO MERIZALDE, SE SIGUE EN LINEA RECTA HASTA ENCONTRAR DE NUEVO EL CAUCE DEL CA/O NUTRIA, EN EXTENSION A LOS 449 METROS LINEALES; SE CRUZA EL CITADO CA/O NUTRIA, PARA LUEGO VOLVER A CRUZARLO HACIA ESTE LADO, UN POCO MAS ABAJO, DONDE SE HALLA LA COLINDANCIA DE LA FINCA DE JAVIER LEAL, LINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON TERRENOS DEL CITADO SE/OR CAMI,O MERIZALDE; SE SIGUE LUEGO HACIA ABAJO HASTA ENCONTRAR EL CAUCE DEL CA/O NANCUYA, EN EXTENSION DE 394 METROS; SE CRUZA EL CA/O NANCUYA PARA SEGUIR SU CAUCE HASTA DONDE EL LINDERO QUE ENCIERRA LA FINCA "EL PARAISO" VOLTEA HACIA LA DERECHA PARA SEGUIR EN LINEA RECTA HASTA ENCONTRAR DE NUEVO LA CITADA CARRETERA QUE DE VILLAVICENCIO CONDUCE A LA POBLACION DE PARATEBUENO, EN EXTENSION EN ESTOS DOS TRAYECTOS DE APROXIMADAMENTE UNOS 341 METROS, LINDANDO EN TODO ESTE TRAMO CON PREDIOS DE LA FINCA PROPIEDAD DE JAVIER LEAL.-Y POR EL SUR; SE SIGUE POR TODA LA CITADA CARRETERA CENTRAL HACIA LA CITADA POBLACION DE PARATEBUENO EN EXTENSION A LOS 593 METROS DE LONGITUD, LINDANDO EN TODO ESTE ULTIMO RECORRIDO CON PREDIOS QUE FUERON MOTIVO DE VENTA A LA SOCIEDAD DENOMINADA: "AGROPECUARIA XANDU LIMITADA", POR MEDIO DE LA PRESENTE PUBLICA ESCRITURA, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO DE PARTIDA EL CUAL FUE ESTABLECIDO DESDE UN PRINCIPIO Y ENCIERRA".-

COMPLEMENTACION:

ESTE PREDIO SE FORMA POR EL ENGLOBAMIENTO O INTEGRACION QUE PASTOR BACCA BACCA, HACE DE LAS PARTES RESTANTES DE LOS PREDIOS CORRESPONDIENTES A LOS FOLIOS DE MATRICULA N. 160-000-0258 Y 160-000-9.608, LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS CON MAYOR EXTENSION, POR EL MISMO PARTOR BACCA BACCA, EN DOS FORMAS, ASI: 1.- UNA DE ELLAS, POR ADJUDICACION QUE LE HIZO, COMO TERRENO BALDIO, LA GOBERNACION DE CUNDINAMARCA, PROCURADURIA GENERAL, POR RESOLUCION N. 19 DE 30 DE ENERO DE 1.967, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DE 1.967, LIBRO 1, TOMO 1, PAGINA 386, N. 202, MATRICULA N. 1.971, PAGINA 162, TOMO 8 DE MEDINA, HOY CON FOLIO DE MATRICULA N. 160-000-9.608 " EL PARAISO ".- 2.- Y LA OTRA DE ELLAS, POR COMPRA A LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, POR ESCRITURA N. 2.028 DE 3 DE DICIEMBRE DE 1.976, DE LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO, REGISTRADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 1.976, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 160-000-0258 " EL PARAISO ".-A).- LA CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, ADQUIRIO ESTE PREDIO, CON MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO, EN REMATE DE FECHA 27 DE JULIO DE 1.972, EFECTUADO EN EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO, ADELANTADO POR LA CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, CONTRA EMILIANA BELTRAN DE CAICEDO, JULIO ENRIQUE OLAYA, FAVIO ENRIQUE CAICEDO Y EDUARDO VASQUEZ, APROBADA POR SENTENCIA DE FECHA 16 DE ENERO DE 1.973, REGISTRADA EL 20 DE MAYO DE 1.974, LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA 12, N. 0570, MATRICULA N. 1032, PAGINA 128, TOMO 4 DE MEDINA.-B).- JULIO ENRIQUE OLAYA Y EDUARDO VASQUEZ, ADQUIRIERON ESTE PREDIO, POR COMPRA A EMILIANA BELTRAN DE CAICEDO, POR ESCRITURA N. 639 DE 23 DE MAYO DE 1.967 DE LA NOTARIA DE VILLAVICENCIO, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1.967, LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA. 223, N. 800.- C).- EMILIANA BELTRAN DE CAICEDO, ADQUIRIO ESTE PREDIO POR



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GACHETA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210209752939125392

Nro Matrícula: 160-9820

Pagina 2

Impreso el 9 de Febrero de 2021 a las 06:49:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

COMPRA A PETER AMANN, POR ESCRITURA N. 9 DE 7 DE ENERO DE 1.965 DE LA NOTARIA TERCERA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 1.965, LIBRO 1, TOMO 1, PAGINA 364, N. 82.- D).- PETER AMANN, ADQUIRIO ESTE PREDIO POR COMPRA A ALFRED KOTSCHWAR, POR ESCRITURA N. 4.416, DE 21 DE OCTUBRE DE 1.963 DE LA NOTARIA TERCERA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.963, LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA 139, N. 1098.-E).- ALFRED KOTSCHWAR, ADQUIRIO ESTE PREDIO, POR ADJUDICACION QUE LE HIZO, COMO TERRENO BALDIO, EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, POR RESOLUCION N. 642 DE 8 DE JULIO DE 1.960, REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.960, LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA 300, N. 550.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO RURAL "EL PARAISO"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

160 - 258

160 - 9608

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-1982 Radicación: 1414

Doc: ESCRITURA 2.505 del 16-10-1982 NOTARIA 1 de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBALAMIENTO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BACCA BACCA PASTOR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-01-1986 Radicación: 0062

Doc: ESCRITURA 3.833 del 12-11-1985 NOTARIA 1 de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,703,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VACA VACA PASTOR

A: AVILA MOTTA GERMAN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-02-1995 Radicación: 0207

Doc: OFICIO 169 del 30-01-1995 JUZGADO 23 CIVIL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLAMIL JOSE DRIGELIO

A: AVILA GERMAN

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-12-2004 Radicación: 2004-2110

Doc: OFICIO 1358 del 14-06-1995 JUZGADO 23 CIV CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GACHETA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210209752939125392

Nro Matrícula: 160-9820

Pagina 3

Impreso el 9 de Febrero de 2021 a las 06:49:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLAMIL JOSE DRIGELIO

A: AVILA GERMAN

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2004 Radicación: 2004-2112

Doc: ESCRITURA 4039 del 14-12-2004 NOTARIA SEGUNDA de V/CIO VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO. B. DE REG # 385110 POR \$ 1103090 GTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVILA MOTTA GERMAN

CC# 4170156

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-04-2011 Radicación: 2011-558

Doc: OFICIO 00733 del 23-03-2011 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PULIDO GLADIS

CC# 21218920

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-2353

Doc: OFICIO 4850 del 11-11-2015 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE VILLAVICENCIO de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO: 0410 DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

PROCESO NO. 500013103002-2014-00423-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CUBILLOS RODRIGUEZ ALVARO

CC# 19426145

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-03-2017 Radicación: 2017-398

Doc: OFICIO 034 del 16-01-2016 JUZGADO 004 CIVIL DE CIRCUITO DE VILLAVICENCIO de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 00733, PROCESO 2010-647

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GACHETA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210209752939125392

Nro Matrícula: 160-9820

Pagina 4

Impreso el 9 de Febrero de 2021 a las 06:49:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: PULIDO GLADIS

CC# 21218920

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-11-2017 Radicación: 2017-2232

Doc: RESOLUCION 50 del 21-10-2016 ALCALDIA DE PARATEBUENO (LA NAGUAYA) de PARATEBUENO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA IMPUESTOS MUNICIPALES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PARATEBUENO

NIT# 8000741205

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-12-2019 Radicación: 2019-2580

Doc: OFICIO CVY-02-101 del 10-10-2019 COVIORIENTE SAS de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

NIT# 8301259969

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-08-2020 Radicación: 2020-912

Doc: RESOLUCION 005 del 03-08-2020 ALCALDIA DE PARATEBUENO (LA NAGUAYA) de PARATEBUENO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA IMPUESTOS MUNICIPALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PARATEBUENO

NIT# 8000741205

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-01-2021 Radicación: 2021-107

Doc: OFICIO CVOE207219 del 19-11-2020 COVIORIENTE SAS de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AUTORIZACION REGISTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO INSCRIPCION ESCRITURA PUBLICA NO. 3.005 DE 05/10/2020, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO-META. PREDIO CVY-02-101.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

NIT# 8301259969

A: CRUZ ARENAS ALVARO

CC# 17330242

A: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GACHETA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210209752939125392

Nro Matrícula: 160-9820

Pagina 5

Impreso el 9 de Febrero de 2021 a las 06:49:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-01-2021 Radicación: 2021-108

Doc: ESCRITURA 3005 del 05-10-2020 NOTARIA PRIMERA de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORALES GALEANO FLOR ALBA

CC# 40380872

A: CRUZ ARENAS ALVARO

CC# 17330242 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

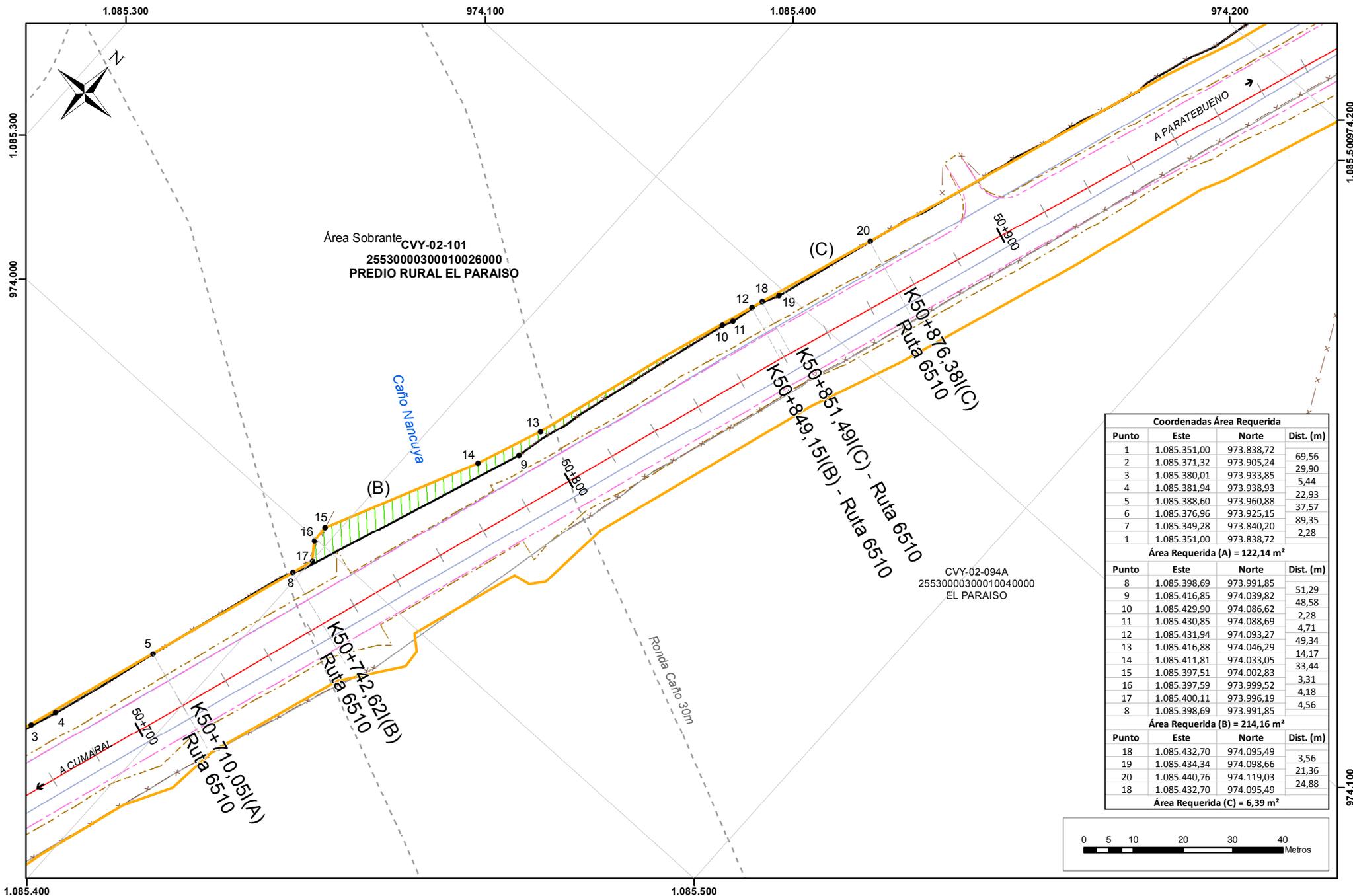
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-1528 FECHA: 09-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

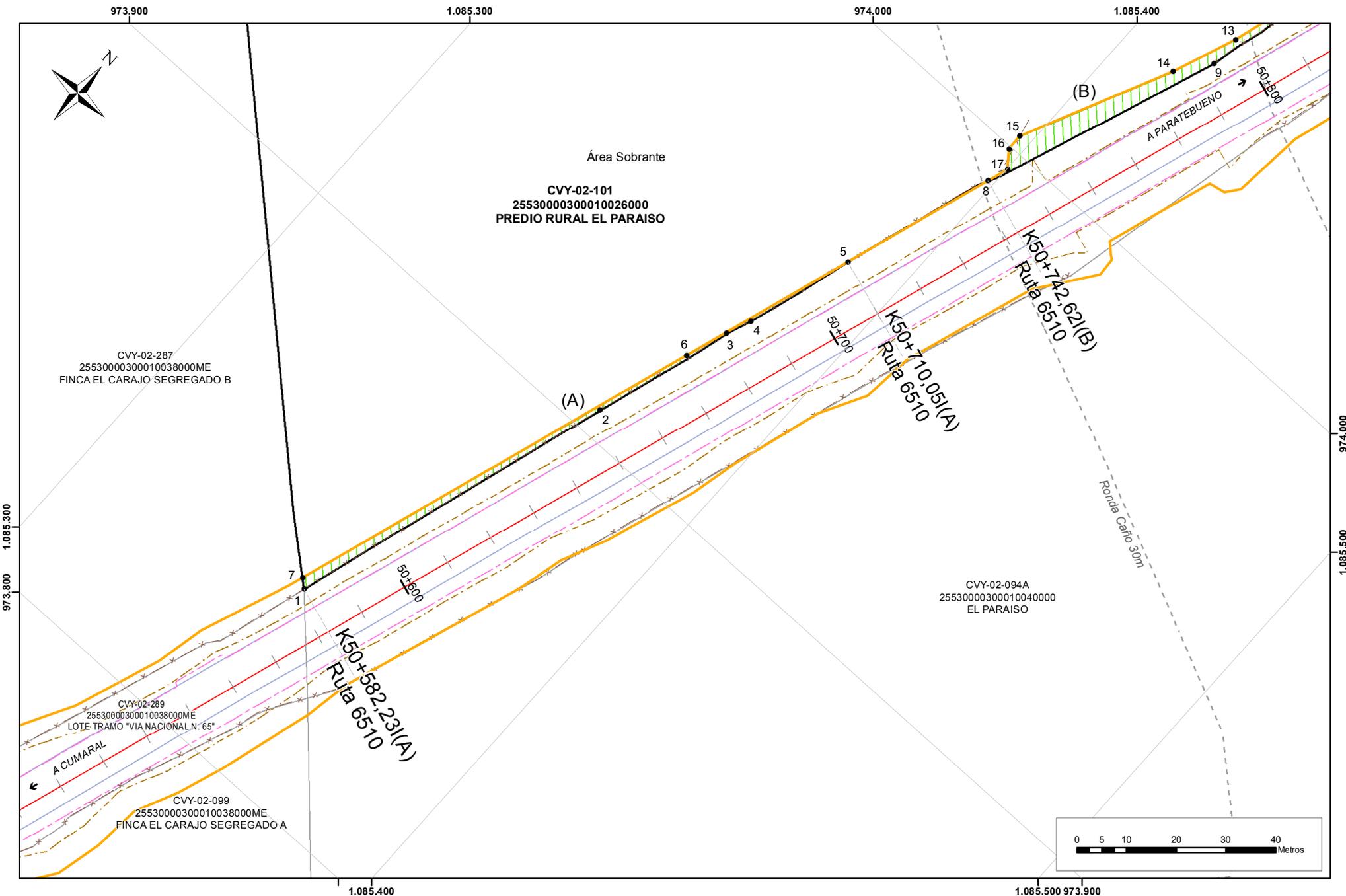
[Handwritten signature]

El Registrador: JESUS EDUARDO SILVA CRUZ



Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1.085.351,00	973.838,72	69,56
2	1.085.371,32	973.905,24	29,90
3	1.085.380,01	973.933,85	5,44
4	1.085.381,94	973.938,93	22,93
5	1.085.388,60	973.960,88	37,57
6	1.085.376,96	973.925,15	89,35
7	1.085.349,28	973.840,20	2,28
1	1.085.351,00	973.838,72	
Área Requerida (A) = 122,14 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
8	1.085.398,69	973.991,85	51,29
9	1.085.416,85	974.039,82	48,58
10	1.085.429,90	974.086,62	2,28
11	1.085.430,85	974.088,69	4,71
12	1.085.431,94	974.093,27	49,34
13	1.085.416,88	974.046,29	14,17
14	1.085.411,81	974.033,05	33,44
15	1.085.397,51	974.002,83	3,31
16	1.085.397,59	973.999,52	4,18
17	1.085.400,11	973.996,19	4,56
8	1.085.398,69	973.991,85	
Área Requerida (B) = 214,16 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
18	1.085.432,70	974.095,49	3,56
19	1.085.434,34	974.098,66	21,36
20	1.085.440,76	974.119,03	24,88
18	1.085.432,70	974.095,49	
Área Requerida (C) = 6,39 m ²			

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Camilo Corredor DIBUJÓ: Tec. Oscar Franco	REVISÓ: Ing. Lizeth Lesmes	APROBÓ INTERVENTORIAL:	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transversal Mercator ORIGEN: Colombia Bogotá DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES: Línea de compra y afectación predial generada con base diseños de vía NO objeto del OTROSI del 13 de noviembre de 2018, diseño de tramos homogéneos del 22 de noviembre de 2018	Convenções - Borde Vía Proyectado - Eje Proyectado - Línea de Compra - Borde Vía Existente - Chafalán X - Cerca - Fuentes Hídricas - Lindero ● - Vértice Área Afectación	Área Requerida Área Remanente Construcciones Construcciones Anexas
		PROPIETARIO: ALVARO CRUZ ARENAS			UNIDAD FUNCIONAL: UF2	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 160-9820		
		CUADRO DE ÁREAS (m²)			ESCALA: 1:1.000	FECHA: 11/02/2021	PLANO PREDIAL No.: 2 de 2 CVY-02-101	
ÁREA TOTAL PREDIO (m ²): 855.330,00	ÁREA REQUERIDA (m ²): 342,69	ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0,00	ÁREA SOBRANTE (m ²): 854.987,31	ÁREA REMANENTE (m ²): 0,00				



CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Camilo Corredor DIBUJÓ: Tec. Oscar Franco PROPIETARIO: ALVARO CRUZ ARENAS	REVISÓ: Ing. Lizeth Lesmes	APROBÓ INTERVENTORÍA:	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transversa Mercator ORIGEN: Colombia Bogota DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES: Línea de compra y afectación predial generada con base diseños de vía NO objetados del OTROSI del 13 de noviembre de 2018, diseño de tramos homogéneos del 22 de noviembre de 2018	Convenciones - Borde Vía Projectado - Eje Projectado - Línea de Compra - Borde Vía Existente - Chafalán X - Cerca - Fuentes Hídricas - Lindero ● Vértice Área Afectación	Área Requerida Área Remanente Construcciones Construcciones Anexas	
		CUADRO DE ÁREAS (m²)			UNIDAD FUNCIONAL: UF2				MATRÍCULA INMOBILIARIA: 160-9820
		ÁREA TOTAL PREDIO (m²): 855.330,00	ÁREA REQUERIDA (m²): 342,69	ÁREA CONSTRUIDA (m²): 0,00	ÁREA SOBRANTE (m²): 854.987,31	ÁREA REMANENTE (m²): 0,00	ESCALA: 1:1.000	FECHA: 11/02/2021	PLANO PREDIAL No.: 1 de 2 CVY-02-101

En Villavicencio

OFERTA DE COMPRA
CVY-02-101

CVOE-02-20191001005963

10 OCT 2019

Señora:

FLOR ALBA MORALES GALEANO

Predio: "El Paraíso"

Vereda: Santa Teresa (Según FMI) Japón (Según norma de Uso del Suelo)

Medina (Según FMI) Paratebueno (Según norma de Uso del Suelo) – Cundinamarca

Referencia: CONTRATO DE CONCESION 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 de una zona de terreno que forma parte del predio denominado "El Paraíso", ubicado en la Vereda Santa Teresa (Según FMI) Japón (Según norma de Uso del Suelo), Municipio de Medina (Según FMI) Paratebueno (Según norma de Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, identificado con Cedula Catastral 25530000300010026000 (Según norma de Uso del Suelo) y matrícula inmobiliaria número 160-9820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta (Cundinamarca), **CVY-02-101**.

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 – COVIORIENTE 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 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, 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.

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 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, a través de LA CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE COVIORIENTE S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor Vial Villavicencio – Yopal.



**OFERTA DE COMPRA
CVY-02-101**
CVOE-02-20191001005963

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 **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (342,69 M²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la **abscisa inicial Km 50+582,23 (I)** y la **abscisa final Km 50+876,38 (I)** , el área total se va a requerir en 3 zonas discriminadas de la siguiente forma: 1) Un Área Requerida - A de 122,14 m² delimitada entre la abscisa inicial km 50+582,23 (I) y la abscisa final km 50+710,05 (I); 2) Un Área Requerida – B de 214,16 m² delimitada entre la abscisa inicial km 50+742,62 (I) y la abscisa final km 50+849,15 (I) y 3) Un Área Requerida – C de 6,39 m² delimitada entre la abscisa inicial km 50+851,49 (I) y la abscisa final km 50+876,38 (I) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la ficha predial CVY-02-101 de fecha 02 de febrero de 2019, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno que forma parte del predio denominado “El Paraíso”, Municipio de Medina ^(Según FMI) Paratebuena ^(Según norma de Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, con referencia catastral 25530000300010026000 ^(Según norma de Uso del Suelo), se dirige a Flor Alba Morales Galeano, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.380.872, en su calidad de titular del derecho real de dominio inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 160-9820, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta.

Que el valor establecido en la presente oferta de compra es la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$1.251.419,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo Rural N° CVY-02-101 de fecha 25 de junio de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-3808-19 de fecha 04 de septiembre de 2019, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	162,36	\$ 3.064,00	\$ 497.471,04
Unidad Fisiografica 2	Área Requerida	m ²	180,33	\$ 2.837,00	\$ 511.596,21
Total Terreno					\$ 1.009.067,25
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Total cultivos y/o elementos permanentes.					\$ 242.352,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 242.352,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 1.251.419,25
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 1.251.419,00



**OFERTA DE COMPRA
CVY-02-101****CVOE-02-20191001005963**

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **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-02-101 de fecha 25 de junio de 2019, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, aprobado por el Consorcio Interventores 4G-2, mediante oficio 4G2IVIYO215-3808-19 de fecha 04 de septiembre de 2019 de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

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 los particulares, indicando 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 N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 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 29 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 estipulado en la Resolución N° 898 y No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por Covioriente S.A.S, identificado con el NIT. 900.862.215-1, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión N° 010 de fecha 23 de julio de 2015.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 160-9820 del Círculo de Gacheta.



OFERTA DE COMPRA
CVY-02-101

CVOE-02-20191001005963

- Demanda en proceso de deslinde y amojonamiento (anotación 7).
- Embargo por jurisdicción coactiva (anotación 9).

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 usted cuenta con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir 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 adquiriente 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.
2. 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.



OFERTA DE COMPRA
CVY-02-101

CVOE-02-20191001005963

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 27 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 requerirse.

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 (Ley 1437 de 2011).

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

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 VIAL 4G LLANOS** quien es la delegada de **COVIORIENTE S.A.S** para la gestión predial, ubicada en la Vereda Vanguardia sector la Rosita lote 3A de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestra Profesional Sociopredial **Erika Ruiz** en el celular número [3167437517](tel:3167437517), o al correo electrónico erika.ruiz@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.

Cordialmente,



Firmado por : OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ GAONA

Gerente General

Fecha : 2019-10-10 06:08:42

Concesionaria Vial del Oriente S.A.S

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

C.C. Archivo





Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial CVY-02-101.

Junio de
2019

Corredor Vial Villavicencio - Yopal
Predio: Predio Rural El Paraíso.
Vereda: Japón.
Municipio: Paratebuena.
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.



ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

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



ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

- 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. DOCUMENTOSO 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:** Japón.
- 1.8. Dirección del predio:** Lote Rural El Paraíso.
- 1.9. Abscisado de área requerida:**
- | | |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | 50+582,23 Km |
| Abscisa Final: | 50+876,38 Km |
| Margen: | Izquierda. |
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Agropecuario.
- 1.11. Uso por norma:** Desarrollo Agropecuario Ecosistemas estratégicos (Rondas de las fuentes hídricas del municipio, áreas de especial interés ambiental).

ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAÍZ

1.12. Información Catastral:

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA
Municipio: 530 - PARATEBUENO
Numero Predial: 25530000300010026000
Numero Predial Anterior: 25-530-00-03-0001-002-6000
Matrícula: 160-9820
Área de Terreno: 63 Has 1300m²
Área Construida: 59 m²



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

1.13. Fecha de la visita al predio: 27 de mayo de 2019.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 25 de junio de 2019.

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 1 de septiembre de 2016.

B. Norma de usos del suelo:

- Tomado de acuerdo al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Paratebuena "EOT", aprobado mediante Acuerdo municipal N° 005 del 16 de noviembre de 2011.

C. Ficha Predial:

- CVY-02-101.

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica CVY-02-101.

E. Estudio de Títulos:

- CVY-02-101 con fecha 24 de mayo de 2019

F. Escritura Pública:

- Escritura Pública 4039 del 14 de diciembre de 2004 de la Notaria 2 de Villavicencio.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

- Certificado de tradición y libertad N° 160-9820

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- Inventario CVY-02-101.

I. Otros:

- Informe de Confrontación CVY-02-101.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

Flor Alba Morales Galeano

3.2. Título de adquisición:

- Escritura Pública 4039 del 14 de diciembre de 2004 de la Notaria 2 de Villavicencio

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 160-9820 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Gacheta.

3.4. Observaciones jurídicas:

ANOTACION	GRAVAMEN	DE	A
7 (FMI 160-9820)	Demanda en Proceso de deslinde y amojonamiento. Juzgado 2 Civil del Circuito de Villavicencio. Oficio 4850 del 11-11-2015	ALVARO CUBILLOS RODRIGUEZ	FLOR ALBA MORALES GALEANO
9 (FMI 160-9820)	Embargo por Jurisdicción Coactiva impuestos Municipales. Alcaldía de Paratebueno, Resolución 50 del 21-10-2016	MUNICIPIO DE PARATEBUENO	FLOR ALBA MORALES GALEANO

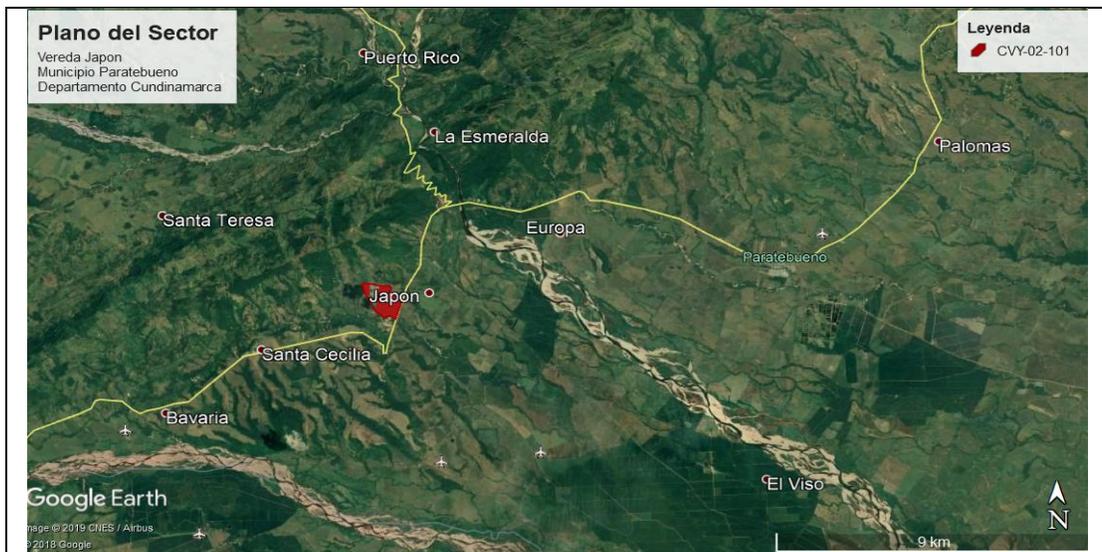
Fuente: Estudio de Títulos CVY-02-101 con fecha 24 de mayo de 2019

ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio Predio Rural El Paraíso	Nombre De Vereda Japón
Municipio Paratebueno	Departamento Cundinamarca

El municipio de Paratebueno 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.

Esta 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 Japon se ubica al suroccidente del casco urbano del municipio de Paratebueno y al oriente del Municipio de Cumaral (Meta), se caracteriza por ser zona ganadera del sector, colinda con el río Guacavia. El sector donde se ubica el predio se encuentra a aproximadamente 12 kilómetros por la vía que conduce de Villavicencio a Yopal del casco urbano de Paratebueno.

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 Japón limita por el norte con el Municipio de Medina, por el sur con la vereda Litoral o Garagoa, por el oriente con la Vereda La Europa y por el occidente con la vereda Santa Cecilia.

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 Agrológicas:



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia 2018.

Clase VI: Esta clase de tierra se encuentra en una gama amplia de paisajes, tipos de relieve y climas. Ocupa sectores de lomerío y montaña, en relieve plano a quebrado con pendientes 3 a 50%, en climas que van desde el cálido hasta el muy frío y condiciones secas a muy húmedas.

Presenta limitaciones severas de suelo, pendiente, erosión y clima que pueden estar solos o en combinación, por ejemplo: limitación única de clima, de pendiente, pendiente-erosión, pendiente-suelo o pendiente-clima. Estas limitaciones originan las subclases y grupos de manejo que se comentan a continuación.

Subclase VI p-3: Pertenecen a esta agrupación las tierras de las unidades cartográficas MVFe, MV Ve, MVCe, LVCe y LVFe, que están ubicadas en relieves de espinazos, crestones y lomas dentro de los paisajes de montaña y lomerío de clima cálido húmedo.

Los suelos son en general moderadamente profundos y superficiales en sectores, son bien drenados, de texturas medias, fuertemente ácidos, fertilidad baja y baja saturación con aluminio.

Las limitaciones más severas para el uso de las tierras las ocasionan las pendientes ligeramente escarpadas con gradientes de 25 a 50% y la poca profundidad efectiva, sectorizada, de los suelos.

El uso actual corresponde a ganadería extensiva, agricultura de subsistencia y bosque natural. Los suelos se pueden utilizar para ganadería extensiva con pastos naturales o para actividades silvopastoriles que se deben alternar con la conservación y protección del bosque natural y el favorecimiento de la regeneración espontánea.

Es importante la utilización de potreros arbolados, evitar el sobrepastoreo, fomentar el crecimiento de la vegetación natural, controlar las quemas y utilizar barreras vivas.

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

El servicio de transporte es bueno, prestado 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.

ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE PARATEBUENO

SECRETARIA DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE PARATEBUENO

CERTIFICA:

Que de acuerdo a la Ley 388 de 1997 Artículo 123 y al 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, los predios relacionados a continuación, según la clasificación entre la Dimensión Ambiental y Aptitud del Suelo, se halla en:

02-101	2553000300018 026902	1ED 000982 0	EL PARAISO	JAPON	RURAL	DESARROLLO AGROPECUARIO - ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS (FONDOS DE LAS FUENTES HIDRICAS DEL MUNICIPIO, AREAS DE ESPECIAL INTERES AMBIENTAL)	PRODUCCION PECUARIA	SE DESCONOCE	NO	LEY 1228 CAÑO NANCUYA	SIN DEFINIR
--------	-------------------------	--------------------	---------------	-------	-------	---	------------------------	-----------------	----	--------------------------	----------------

Según el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Paratebuena "EOT", 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, el predio identificado con la ficha predial CVY-02-101, presenta la siguiente norma de uso del suelo.

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.

ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

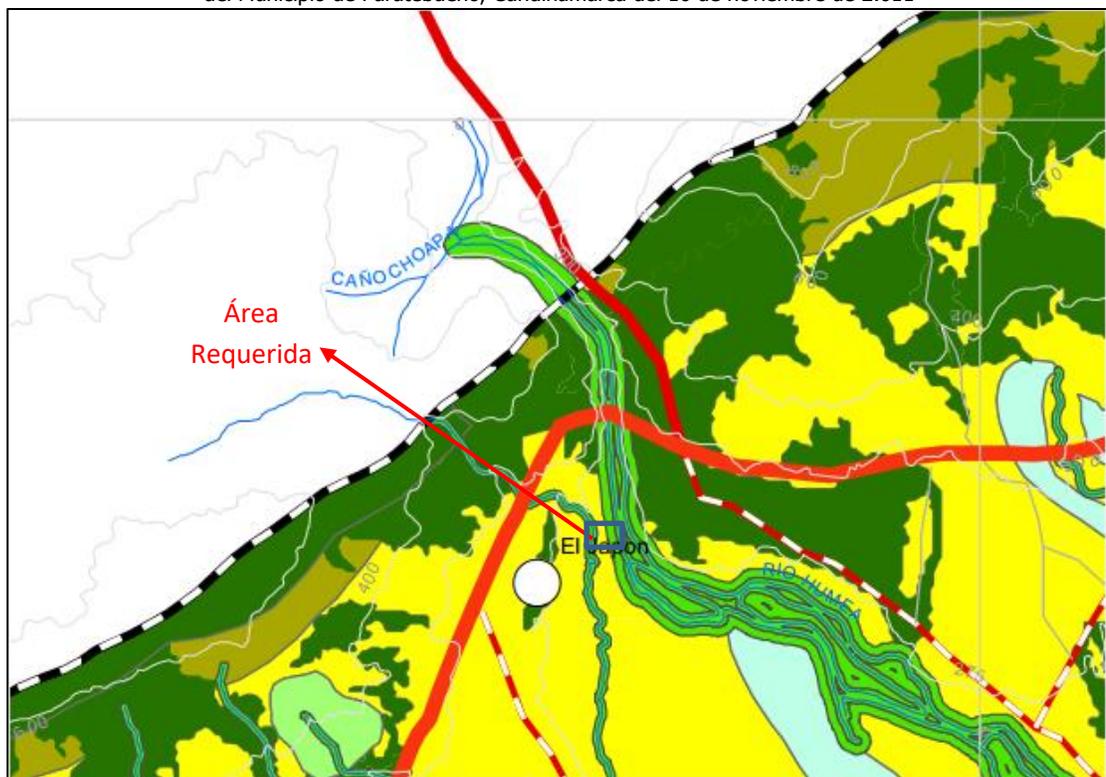
Artículo 45. De la norma para los suelos de desarrollo productivo.

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,	Agropecuaria intensivo, agroindustria, industria, centros vacacionales, vías, minería.	Usos urbanos. Las quemadas y la tala. Vertimientos de residuos sólidos y líquidos sin el manejo adecuado.
	Producción Pecuaria	Pecuaria Protección, Conservación,	investigación y restauración ecológica, recreación activa		

Reglamentación de usos para los suelos desarrollo productivo.

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

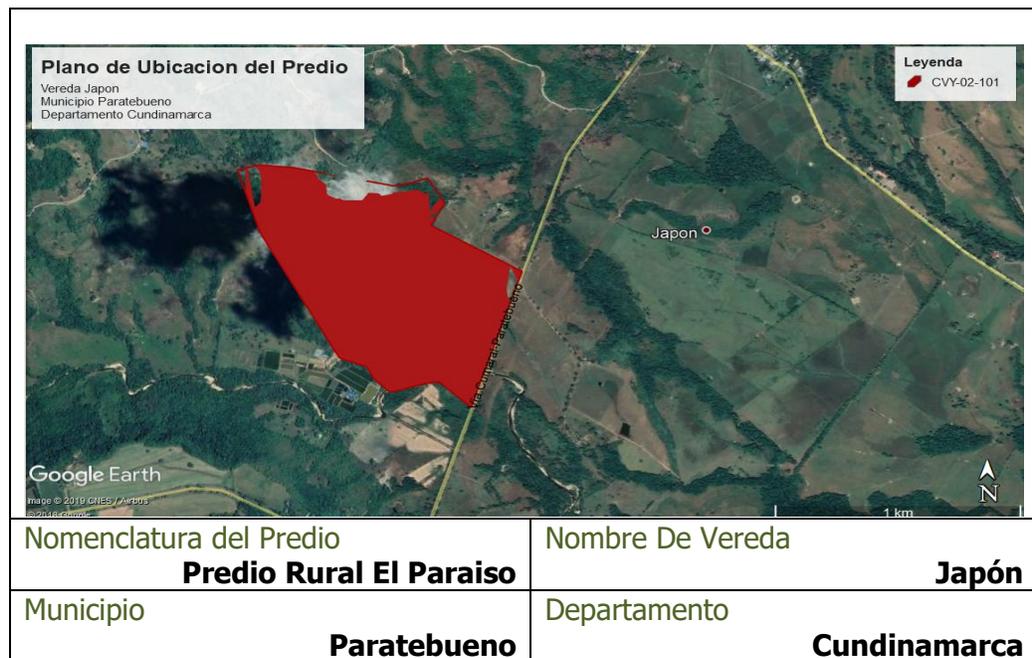


ÁREAS	ZONAS	SIMBOLO
DESARROLLO AGROPECUARIO	Producción Agrícola	
	Producción Pecuaria	
DESARROLLO AGROFORESTALES	Áreas de uso potencial silvopastoril y agrosilvopastoril	

Fuente: Mapa Reglamentación de usos del Suelo Rural, Revisión y Ajuste del Esquema de ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de paratebueno, febrero de 2011.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



El predio se encuentra aproximadamente a 29 Kilómetros al oriente del casco urbano del municipio de Cumaral y aproximadamente a 10 km al occidente del casco urbano de Paratebueno, 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: 855.330,00 m²
 Área requerida: 342,69 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Área Sobrante: 854,987,31 m²

Fuente: Ficha Predial CVY-02-101

6.3. Linderos:**AREA 1**

Norte: En 126,92 m, Del Punto 5 al punto 7 con área sobrante del mismo predio
 Sur: En 127,83 m, Del punto 1 al punto 5 con la vía que conduce de Cumaral a Paratebuena
 Oriente: En 0,00 m, Puntual, en punto 5
 Occidente: En 2,28 m, Del punto 7 al punto 1 con predio" Finca El Carajo Segregado B" con CC 25530000300010038000 M.E

AREA 2

Norte: En 109.0 m, Del punto 12 al punto 8 con área sobrante del mismo predio
 Sur: En 106,86 m, Del punto 8 al punto 12 con la vía que conduce de Cumaral a Paratebuena
 Oriente: En 0,00 m, Puntual, en el punto 12
 Occidente: En 0,00 m, Puntual, en el punto 8

AREA 3

Norte: En 24,88 m, Del Punto 20 al punto 18 con área sobrante del mismo predio
 Sur: En 24,92 m, Del Punto 18 al punto 20, con la vía que conduce de Cumaral a Paratebuena
 Este: En 0,00 m, Puntual, en el punto 20
 Oeste: En 0,00 m, Puntual, en el punto 18

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.
--	---

ONJA
LOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

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	NORMA	TIPO DE ÀREA	ÁREA M²
1	0 % - 7%	Agropecuario	Desarrollo Agropecuario Ecosistemas estratégicos (Rondas de las fuentes hídricas del municipio, áreas de especial interés ambiental).	Requerida	162,36
2	0 % - 7 %	Agropecuario	Ronda de Río	Requerida	180,33
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					342,69

Fuente: Ficha Predial CVY-02-101

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta.

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta.

6.9. Construcciones anexas:

- No presenta

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Chizo sabanero	4	UND	Bueno
Igua	1	UND	Bueno
Punta Lanza	4	UND	Bueno

Fuente: Ficha Predial CVY-02-101



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.

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 (UF1 y UF2):

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio					Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°22'52.57"N	73°18'6.41"O	Santa Cecilia	Paratebueno	310-8078902	Hernán Perez	\$ 1.225.000.000,00	10%	\$ 1.102.500.000,00	35	\$ 30.242.857,14	\$ 3.024,29	0	\$ -	200	\$ 220.000,00	\$ -	\$ 44.000.000,00		No
2	4°19'59.43"N	73°22'31.26"O	Santa Ines	Paratebueno	300-6777830 310-3183802	RG Lago	\$ 3.150.000.000,00	2%	\$ 3.087.000.000,00	105	\$ 28.590.476,19	\$ 2.859,05	100	\$ 500.000,00	140	\$ 250.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 35.000.000,00		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara/5031-8886
3	4°23'22.57"N	73°17'21.93"O	Europa	Paratebueno	350-2040578	Andres Silva	\$ 6.000.000.000,00	10%	\$ 5.400.000.000,00	155	\$ 33.077.419,35	\$ 3.307,74	350	\$ 780.000,00	0	\$ -	\$ 273.000.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara/5-habitaciones-5-banos/MC25728074

8.2. Depuración Mercado (UF1 y UF2):

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio					Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Internet
1	4°22'52.57"N	73°18'6.41"O	Santa Cecilia	Paratebueno	310-8078902	Hernán Perez	\$ 1.225.000.000,00	10%	\$ 1.102.500.000,00	35	\$ 30.242.857,14	\$ 3.024,29	0	\$ -	200	\$ 220.000,00	\$ -	\$ 44.000.000,00		No
2	4°19'59.43"N	73°22'31.26"O	Santa Ines	Paratebueno	300-6777830 310-3183802	RG Lago	\$ 3.150.000.000,00	2%	\$ 3.087.000.000,00	105	\$ 28.590.476,19	\$ 2.859,05	100	\$ 500.000,00	140	\$ 250.000,00	\$ 50.000.000,00	\$ 35.000.000,00		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara/5031-8886
3	4°23'22.57"N	73°17'21.93"O	Europa	Paratebueno	350-2040578	Andres Silva	\$ 6.000.000.000,00	10%	\$ 5.400.000.000,00	155	\$ 33.077.419,35	\$ 3.307,74	350	\$ 780.000,00	0	\$ -	\$ 273.000.000,00	\$ -		http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-cumara/5-habitaciones-5-banos/MC25728074

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). Unidad Fisiográfica 1

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 30.242.857,14
2	\$ 28.590.476,19
3	\$ 33.077.419,35
PROMEDIO	\$ 30.636.917,56
DESVIACIÓN ESTANDAR	2269279,06
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,41%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,757861859
LIMITE SUPERIOR	\$ 32.906.197
LIMITE INFERIOR	\$ 28.367.639
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 30.636.918
VALOR ADOPTADO m2	\$ 3.064

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

Unidad Fisiográfica 2

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 30.242.857,14
2	\$ 28.590.476,19
3	\$ 33.077.419,35
PROMEDIO	\$ 30.636.917,56
DESVIACIÓN ESTANDAR	2269279,06
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,41%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,757861859
LIMITE SUPERIOR	\$ 32.906.197
LIMITE INFERIOR	\$ 28.367.639
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 28.367.639
VALOR ADOPTADO m2	\$ 2.837

Nota: Se adopta el límite inferior del cuadro estadístico teniendo en cuenta la similitud entre las ofertas de mercado y la franja de terreno avaluada, en cuenta 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.

Unidad Fisiográfica 1 y Unidad Fisiográfica 2

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.

ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

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:

No aplica

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

No aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL			Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	Más de 9 Años. (MAYOR A-60 cm)
CHICO SABANERO	UND	\$ 10.000,00	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 40.800,00	\$ 4.080,00	\$ 13.464,00	\$ 26.928,00	\$ 36.720,00	\$ 40.800,00
IGUA	UND	\$ 10.000,00	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 40.800,00	\$ 4.080,00	\$ 13.464,00	\$ 26.928,00	\$ 36.720,00	\$ 40.800,00
PUNTA LANZA	UND	\$ 10.000,00	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2	\$ 40.800,00	\$ 4.080,00	\$ 13.464,00	\$ 26.928,00	\$ 36.720,00	\$ 40.800,00

Fuente: Remitirse a numeral 16.

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CHIZO SABA NERO	4	UND	\$ 26.928,00	\$ 107.712,00
IGUA	1	UND	\$ 26.928,00	\$ 26.928,00
PUNTA LANZA	4	UND	\$ 26.928,00	\$ 107.712,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 242.352,00

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 agrologicas 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-02-101.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Paratebueno a aproximadamente 10 Km.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Cumaral a aproximadamente 29 Km.
- Para el valor adoptado de terreno, se tomó el promedio 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 cuento a sus condiciones físicas siguiendo lo estipulado en el artículo 10 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC.

ONJA
OLOMBIANA

CP
DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Paratebueno.
VEREDA: Japón.
FICHA PREDIAL: CVY-02-101
DIRECCIÓN: Predio Rural El Paraíso
PROPIETARIO: Flor Alba Morales Galeano

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	162,36	\$ 3.064,00	\$ 497.471,04
Unidad Fisiografica 2	Área Requerida	m ²	180,33	\$ 2.837,00	\$ 511.596,21
Total Terreno					\$ 1.009.067,25
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Total cultivos y/o elementos permanentes.					\$ 242.352,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 242.352,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFFECTADA					\$ 1.251.419,25
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 1.251.419,00

Son: Un Millón Doscientos Cincuenta y Un Mil Cuatrocientos Diecinueve Pesos M.L.



Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 Miembro Lonja Colombiana N° 001



Hector Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002



Tulio Hernán Rodríguez Moreno
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-79057452



15. FOTOGRAFÍAS



Vista Elementos



Vista del Sector



Vista Elementos



Vista del Sector

16. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

ITEM	FUENTE BASE	ESTUDIO
CHIZO SABANERO		
IGUA		
PUNTA LANZA	Vivero Tierra Negra Tel 4440855	Valor elementos permanentes y/o cultivos realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz - 2017

16.2 Liquidación daño emergente y lucro cesante.

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

ONJA
OLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAIZ

PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
CVY-02-101

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los Veinticinco (25) días del mes de junio de 2.019, 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 **Lote Rural El Paraíso** en el Municipio de Paratebueno (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Tulio Hernán Rodríguez Moreno.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	162,36	\$ 3.064,00	\$ 497.471,04
Unidad Fisiografica 2	Área Requerida	m ²	180,33	\$ 2.837,00	\$ 511.596,21
Total Terreno					\$ 1.009.067,25
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Total cultivos y/o elementos permanentes.					\$ 242.352,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 242.352,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 1.251.419,25
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA (VALOR ADOPTADO)					\$ 1.251.419,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de Son: **Un Millón Doscientos Cincuenta y Un Mil Cuatrocientos Diecinueve Pesos M.L. (\$1´251.419,00).**

Se firma en Bogotá D.C. a los Veinticinco (25) días del mes de junio de 2.019.

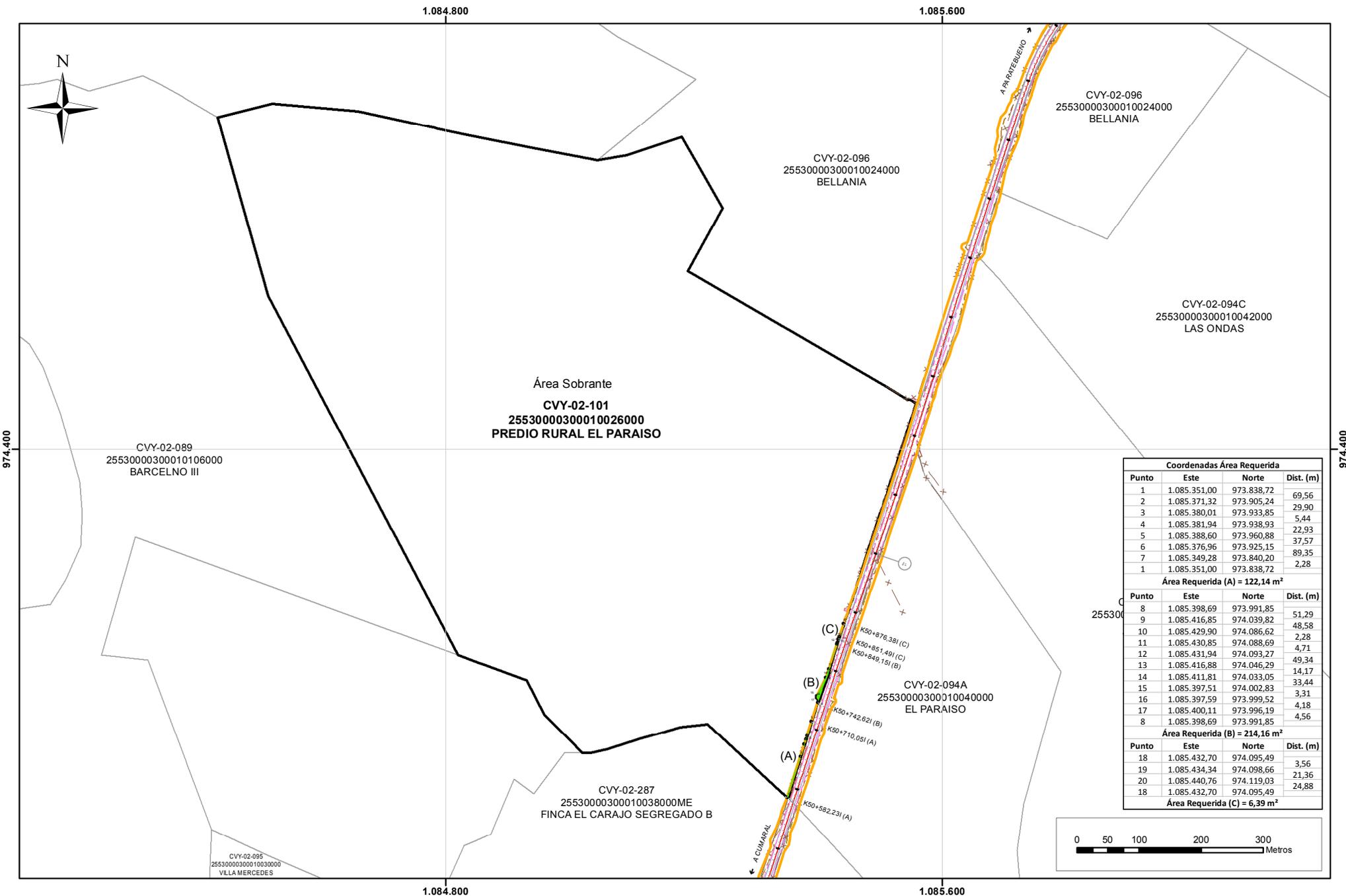

Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


Luis F. Sanabria Vanegas
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-1032435523


Hector Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002


Tulio Hernán Rodríguez Moreno
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-79057452





Coordenadas Área Requerida			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
1	1.085.351,00	973.838,72	69,56
2	1.085.371,32	973.905,24	29,90
3	1.085.380,01	973.933,85	5,44
4	1.085.381,94	973.938,93	22,93
5	1.085.388,60	973.960,88	37,57
6	1.085.376,96	973.925,15	89,35
7	1.085.349,28	973.840,20	2,28
1	1.085.351,00	973.838,72	
Área Requerida (A) = 122,14 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
8	1.085.398,69	973.991,85	51,29
9	1.085.416,85	974.039,82	48,58
10	1.085.429,90	974.086,62	2,28
11	1.085.430,85	974.088,69	4,71
12	1.085.431,94	974.093,27	49,34
13	1.085.416,88	974.046,29	14,17
14	1.085.411,81	974.033,05	33,44
15	1.085.397,51	974.002,83	3,31
16	1.085.397,59	973.999,52	4,18
17	1.085.400,11	973.996,19	4,56
8	1.085.398,69	973.991,85	
Área Requerida (B) = 214,16 m ²			
Punto	Este	Norte	Dist. (m)
18	1.085.432,70	974.095,49	3,56
19	1.085.434,34	974.098,66	21,36
20	1.085.440,76	974.119,03	24,88
18	1.085.432,70	974.095,49	
Área Requerida (C) = 6,39 m ²			

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. 0010 CORREDOR VIAL VILLAVICENCIO - YOPAL	REV No. 01 30-01-2014	LEVANTÓ: Ing. Camilo Corredor	REVISÓ: Ing. Lizeth Lesmes	APROBÓ INTERVENTORÍA:	SISTEMA DE REFERENCIA: PROYECCIÓN: Transversa Mercator ORIGEN: Colombia Bogota DATUM: MAGNA	OBSERVACIONES: Línea de compra y afectación predial generada con base diseños de vía NO objetados del OTROSI del 13 de noviembre de 2018, diseño de tramos homogéneos del 22 de noviembre de 2018	Convenções - Borde Vía Proyectado - Eje Proyectado - Línea de Compra - Borde Vía Existente - Chafalán X - Cerca - Fuentes Hidricas - Lindero • Vértice Área Afectación	Área Requerida Área Remanente Construcciones Construcciones Anexas
		PROPIETARIO: ALVARO CRUZ ARENAS			UNIDAD FUNCIONAL: UF2			
		CUADRO DE ÁREAS (m²)			ESCALA: 1:8.000	FECHA: 11/02/2021	PLANO PREDIAL No.: 1 de 1 CVY-02-101	
ÁREA TOTAL PREDIO (m ²):	ÁREA REQUERIDA (m ²):	ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	ÁREA SOBRANTE (m ²):	ÁREA REMANENTE (m ²):				
855.330,00	342,69	0,00	854.987,31	0,00				

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio

veintinueve de enero de dos mil veintiuno
Expediente 500013153002 2018 00061 00

1. Previo a aceptar la renuncia del poder presentada por el abogado **Aristóbulo Sánchez Ruiz** (archivo digital 05), deberá allegar la comunicación enviada en tal sentido a su poderdante **Álvaro Cruz Arenas** a la dirección informada en la contestación del libelo (pág.268, archivo digital 01), conforme lo dispone el inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso.

2. Para los efectos procesales pertinentes, obre en autos y póngase en conocimiento de las partes lo informado por la Concesionaria Vial Oriente S.A.S., en los escritos que reposan en los archivos digitales 03 y 04 del plenario.

2.1. Teniendo en cuenta la solicitud elevada por la Concesionaria Vial Oriente S.A.S., en el archivo digital 03, por secretaría remítase el link del expediente, a fin de que la interesada determine lo pertinente frente a la franja de terreno sobre la que pretende iniciar el proceso de enajenación voluntaria.

Déjese la constancia correspondiente de lo anterior.

3. En atención del acuerdo No. CSJMEA21-8 del 14 de enero de 2021 proferido por el Consejo Seccional de la Judicatura del Meta, que suspendió la realización de las diligencias de inspección judicial y como quiera que dicha prueba resulta necesaria para proveer en el presente asunto, una vez se levante la medida de suspensión para este tipo de vistas públicas se proveerá respecto del señalamiento de hora y fecha para los fines del artículo 403 del C.G. del P.

Notifíquese y Cúmplase,

(con firma electrónica)

Andrés Villamarín Díaz

Juez



Juzgado 2 Civil del Circuito de Villavicencio

Por anotación en estado No. 4 del 1/feb/2021,
fue notificado el auto anterior. Fijado a las 07:30
am.

—
Eliana Maldonado Nieves
Secretaria

Firmado Por:

**NESTOR ANDRES VILLAMARIN DIAZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

738683c461b8518552304e5ab890126ce25ac2cd6aace9853277b2bae8190d4c

Documento generado en 29/01/2021 12:10:19 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Auto del 29-01-2021 - Intención saneamiento automático del predio CVY-02-101/CVO-2156

Pilar Tirado Orduña <pilar.tirado@covioriente.co>

Mié 24/03/2021 9:51 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Miryam Rojas <miryam.rojas@covioriente.co>; Angela Mercedes Carreño Meza <angela.mercedes@covioriente.co>

📎 9 archivos adjuntos (6 MB)

Auto J 2 sanea Aut 2-101 PrevioAAceptarRenunciaAudienciaSuspendida20210129.pdf; CVY-02-101_Plano_Predial_General (1).pdf; Avalúo CVY-02-101.pdf; CVY-02-101_Oferta_Compra_1.PDF; CVY-02-101_Plano_Predial_(1_de_2).pdf; CVY-02-101_Plano_Predial_(2_de_2).pdf; 160-9820 02-101.pdf; CVY-02-101_Ficha_Predial.pdf; 2156 - Respuesta Auto del 29-01-2021 JUZGADO 2-101 (1).pdf;

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

Referencia:	Proceso de Deslinde y Amojonamiento de ÁLVARO RODRÍGUEZ CUBILLOS contra FLOR ALBA MORALES GALEANO
Radicación:	No. 500013103002-2014-00423-00
Asunto:	Respuesta Auto de fecha 29 de enero de 2021- comunicaciones Nos. CVOE-02-20200722004103 y CVOE-02-20201016006472 , Intención Saneamiento Automático -Art. 21 Ley 1682 de 2013, art. 10 de la Ley 1882 y art. 2.4.2.4, del Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2.

Para su conocimiento y trámite pertinente, adjuntamos la respuesta al auto de fecha 29-01-2021 y los documentos que a continuación se relacionan, en los que se puede evidenciar la ubicación del área requerida para el proyecto vial, la cual no se encuentra inmersa en el proceso de deslinde y amojonamiento que se está tramitando en el despacho, con el fin de obtener el AVAL del Juzgado para la aplicación del saneamiento automático.

1. Plano general del predio de mayor extensión que contiene la ubicación del área requerida.
2. Ficha y Plano de identificación del área requerida de fecha 11-02-2021
3. Avalúo comercial Corporativo del área requerida de fecha 25-06-2019
4. Oferta formal de compra CVOE-02-20191001005963
5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 160-9820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta – Cundinamarca, donde consta el actual titular inscrito.

Favor informar del acuse del recibo por parte del Juzgado

Para efectos de notificación, se recibirán comunicaciones en la Vereda Vanguardia, Sector La Rosita Lote 3A de la ciudad de Villavicencio – Meta; los correos electrónicos predios@covioriente.co y correspondenciaenviada@covioriente.co

Cordialmente,

https://ci5.googleusercontent.com/proxy/GUPrb7OQMAtIjw2fRLMTDlvNWp7XriaiJchi1HH_K4EYPb5xT9J5p_fAlwxQfIVQR-NorxCsw22xDiFp2gCV2XQwk81jcl3N3YYKeDgICBtEz-3wV41B7P3tBovD2eJ5-8jtiR7KyXUQtHxRPCpxUbVuwzTOWWX8xAEbKPGRM7AKtM0GZuUMjY-n-jbXLMIAL3V2rZ9VAVFZDo=s0-d-e-1-ft#https://docs.google.com/uc?export=download&id=0B8XgKS6cGjHfMzNMVEZBamUtODQ&revid=0B8XgKS6cGjHfZHzMXVvcXM45GZCWExWanFnN0MwVWJ1dTUOPQ

Miryam Soraya Rojas Martinez
Abogada Predial
La Rosita – Lote 3A
Vereda Vanguardia
Villavicencio – Meta

 https://ci5.googleusercontent.com/proxy/GUPrb7OQMAtJw2fRLMTDlvNWp7XriaiJchl1HH_K4EYPb5xT9J5p_fAlwxQfIVQR-NorxCsw22xDiFp2gCV2XQwk81jcl3N3YYKeDglCBtEz-3wV41B7P3tBovD2eJ5-8jtiR7KyXUQtHxRPCpxUbVuWzT0WVX8xAEbKPKQGRM7AKtM0GZuUMjY-n-jbXLMIAL3V2rZ9VAVFZDo=s0-d-e1-ft#https://docs.google.com/uc?export=download&id=0B8XgKS6cGjHfMzNMVEZBamUtODQ&revid=0B8XgKS6cGjHfZHzMXVvcXM4SGZCWExWanFnN0MwWVJ1dTU0PQ

**Miryam Soraya
Rojas Martinez**
Abogada Predial
La Rosita – Lote 3A
Vereda Vanguardia
Villavicencio – Meta
<http://www.covioriente.co/>
[twitter: @covioriente](https://twitter.com/covioriente)