

CONCESION VIAL DE LOS LLANOS SAS

Fecha y hora: Martes 12 Agosto 2025 11:30:12

Dirigido a: PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR

Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez

Procesado por: Adriana Niño Leal

Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO del Oficio de OFERTA FORMAL DE COMPRA NO. GP - CVLL - 0287



CE-007551



NIT 900843297-2



Diseño, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

NOTIFICACIÓN POR AVISO

F-1224/02 -ENE 21/25

Villavicencio, 12 de agosto de 2025

Señor:

PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR

Predio: Hacienda El Pretexto (según FMI)

Lote Parte Hacienda San Jose Vda C (según Certificado Catastral)

Vereda: El Cairo

Municipio de Villavicencio

Departamento del Meta

Asunto:

NOTIFICACIÓN POR AVISO del Oficio de **OFERTA FORMAL DE COMPRA NO. GP-CVLL-0287 DEL 24 DE JULIO DE 2025**, por el cual se dispone la adquisición parcial de un área de terreno a segregarse de un predio denominado Hacienda El Pretexto (según FMI), Lote Parte Hacienda San Jose Vda C (según Certificado Catastral), Vereda El Cairo, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 500010001000000040270000000000 y matrícula inmobiliaria número **230-124892**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio. Unidad Funcional 05 del Proyecto Malla Vial del Meta IP. Abscisas: **INICIAL K8+978,70 ID – FINAL K9+747,72 ID – PREDIO UF05-CAPA-0012**.

Referencia:

CONTRATO DE CONCESION No. 004 DEL 5 DE MAYO DE 2015,
PROYECTO MALLA VIAL DEL META I.P.

La **CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.** sociedad comercial identificada con **NIT 900.843.297-2**, ha sido facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el Proyecto, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en la parte general, parte especial y la sección 3.1 del apéndice técnico 7: Gestión Predial del **CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA APP No. 004 de mayo 5 de 2015**. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante resolución No. 572 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**. Conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.



NOTIFICACIÓN POR AVISO

F-1224/02 -ENE 21/25

Mediante el oficio de citación con radicado No. **CE-007395** del 24 de julio de 2025, expedido por la **CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, se instó a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra No. **GP-CVLL-0287 del 24 de julio de 2025** a los señores ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA y PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR, el cual inicialmente fue remitido a los correos electrónicos proporcionados por los propietarios así: erikm.herrera@hotmail.com y jr-brangus@hotmail.com, respectivamente y se obtuvo respuesta a través de autorización escrita fechada 28 de julio de 2025 para notificarse de la oferta de compra por medios electrónicos de acuerdo al artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021.

Posteriormente, se procedió a remitir a las direcciones de correo electrónico proporcionadas y autorizadas por los propietarios, la Notificación de la Oferta Formal de Compra No. **GP-CVLL-0287 del 24 de julio de 2025**, surtiéndose la notificación de la titular ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA conforme a la respuesta otorgada el día 29 de julio del presente año.

Conforme a lo anterior, al no recibir una respuesta del señor PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR, no fue posible obtener la constancia o el testigo de que el propietario haya podido acceder al acto administrativo contenido de la Oferta Formal de Compra No. **GP-CVLL-0287 del 24 de julio de 2025**.

En consecuencia, se procedió a remitir la citación al predio objeto de adquisición, el cual fue enviado por correo certificado de la empresa de mensajería **INTER RAPIDISIMO S.A.** mediante Guía/Factura No. 700165041660 del 31 de julio de 2025, la cual fue entregada el día 01 de agosto de 2025. Sin embargo, desde la entrega de la citación han pasado más de cinco (5) hábiles sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal del titular PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR y por tanto, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 2 del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

1. La Concesión Vial de los Llanos S.A.S. como entidad delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, expidió el **Oficio de Oferta Formal de Compra No. GP-CVLL-0287 del 24 de julio de 2025**, por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado Hacienda El Pretexto ^(según FMI), Lote Parte Hacienda San Jose Vda C (según Certificado Catastral), Vereda El Cairo, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral 500010001000000040270000000000 y matrícula inmobiliaria número 230-124892, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio. Unidad Funcional 05 del Proyecto Malla Vial del Meta IP. Abscisas: **Inicial K8+978,70 ID – Final K9+747,72 ID – Predio UF05-CAPA-0012.**



Diseño, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

NOTIFICACIÓN POR AVISO

F-1224/02 -ENE 21/25

2. Esta notificación se surte al señor **PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.683.025, quien figura como propietario del inmueble.
3. Contra la presente comunicación no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
4. Es de indicar que mediante la comunicación de citación con radicado No. CE-007395 del 24 de julio de 2025, se les informo las condiciones de tiempo modo y lugar para realizar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le recuerda que la notificación se considerara surtida al finalizar **el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.**

La presente **NOTIFICACIÓN POR AVISO** se fija por el término de cinco (5) días hábiles en la cartelera de atención al usuario de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S., ubicada en el primer piso de las oficinas situadas en la Carrera 1 No 14-24, barrio La Graciélita, Anillo Vial – Villavicencio, Meta, así como también en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) y pagina web de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S. (www.concesionvialdelosllanos.co).

Acompaño para su conocimiento copia del Oficio de Oferta **Formal de Compra No. No. GP-CVLL-0287 del 24 de julio de 2025**, junto con los anexos señalados en la parte final de la misma.

Atentamente,
**JAVIER ALFONSO
HERRERA
MARTINEZ**

Firmado digitalmente por JAVIER
ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Fecha: 2025.08.12 12:03:53 -05'00'

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Representante Legal Suplente

Anexo: Copia Oferta Formal de Compra No. GP-CVLL-0287 del 24 de julio de 2025
Copia Ficha y Plano Predial
Copia Avalúo Comercial Corporativo
Copia de la Norma de Uso de Suelo



NIT 900843297-2



Diseño, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

NOTIFICACIÓN POR AVISO

F-1224/02 -ENE 21/25

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCION AL USUARIO DE LA CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S. Y EN LAS PAGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- Y LA CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.

SE FIJA EL 13 AGO. 2025 A LAS 7:00 a.m.

SE DESFIJA EL 20 AGO. 2025 A LAS 6:00 p.m.

CONCESION VIAL DE LOS LLANOS SAS

Fecha y hora: Jueves 24 Julio 2025 09:58:49

Dirigido a: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO

Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez

Procesado por: Adriana Niño Leal

Asunto: OFERTA FORMAL DE COMPRA UF05 –CAPA– 0012

– V1



CE-007393



NIT 900843297-2



Diseño, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

OFERTA FORMAL DE COMPRA F-1206/04 - ENE 21/25

Villavicencio, 24 de julio de 2025

Señores

ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA

PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR

Predio: Hacienda El Pretexto (según FMI y título)

Lote Parte Hacienda San Jose Vda C (según Certificado Catastral)

Vereda: El Cairo

Municipio de Villavicencio

Departamento del Meta

Asunto: Oficio de **Oferta Formal de Compra No. GP-CVLL-0287 del 24 de julio de 2025**, por el cual se dispone la adquisición parcial de un área de terreno, construcciones anexas y especies vegetales del predio denominado Hacienda El Pretexto (según FMI y título) Lote Parte Hacienda San Jose Vda C (según Certificado Catastral) ubicado en la Vereda El Cairo del Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral No. **500010001000000040270000000000** y matrícula inmobiliaria No. **230-124892** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Unidad Funcional 05 del Proyecto Malla Vial del Meta IP, Abscisas: **INICIAL K8+978,70 ID - FINAL K9+747,72 ID – PREDIO UF05-CAPA-0012**.

Referencia: CONTRATO DE CONCESION No. 004 DEL 5 DE MAYO DE 2015, PROYECTO MALLA VIAL DEL META I.P.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, identificada con el NIT 830.125.996-9, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el Proyecto MALLA VIAL DEL META IP el cual se encuentra adelantando, LA CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S. sociedad comercial



NIT 900843297-2



Diseño, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

identificada con NIT 900.843.297-2, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 de mayo 5 de 2015. Cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del proyecto Malla Vial del Meta IP, el cual comprende la construcción, rehabilitación, mantenimiento y operación de los Corredores Villavicencio-Acacias-Granada; Villavicencio-Puerto López-Puerto Gaitán y la conectante Catama – Puente Amarillo.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ha facultado a LA CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S. para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en Parte General y Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 del 5 de mayo de 2015, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

Este proyecto fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social mediante la expedición de la resolución No. 572 del 24 de marzo de 2015 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de este Concesionario, requiere por motivos de utilidad pública comprar las zonas de terreno del predio descrito en el asunto, conforme con la afectación descrita en la ficha predial **UF05-CAPA-0012** de fecha 15 de mayo de 2023, de la cual se anexa copia.

Según el estudio de títulos de fecha 15 de mayo de 2023, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es la señora **ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA** identificada con cédula de ciudadanía No. 40.403.954 y **PEDRO JAIME SUAREZ ESCOBAR** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.683.025.

Predio denominado Hacienda El Pretexto (según FMI y título) Lote Parte Hacienda San Jose Vda C (según Certificado Catastral), ubicado en la Vereda El Cairo, municipio de Villavicencio, departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **VEINTIUN MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO COMA NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (21.561,96 m²)** de terreno.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

TERRENO	CANTIDAD	UNID.
Área requerida	21.561,96	m ²

Debidamente delimitado y alinderado según los estudios y diseños aprobados dentro de las abscisas: **INICIAL K8+978,70 ID - FINAL K9+747,72 ID** de la Unidad Funcional 05 del proyecto y ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONG. M.L.	COLINDANTES
Norte	27,20	CON PREDIO DE LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA (1-4)
Sur	38,66	CON RONDA HÍDRICA DEL RÍO GUATIKUÍA (39-41)
Oriente	772,20	CON PREDIO DE ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO (ÁREA RESTANTE) (4-39)
Occidente	781,59	CON PREDIO DE ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO (ÁREA RESTANTE) (41-1)

El valor de la presente Oferta Formal de Compra de acuerdo con el Avalúo Comercial Corporativo UF05-CAPA-0012 de fecha 19 de diciembre de 2024, elaborado por la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS**, se determinó en la suma total de **SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$673.413.137)** correspondiente al valor determinado en avalúo comercial para el área de terreno requerida construcciones anexas y especies vegetales existentes en ella, como se observa en la siguiente imagen:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Valor de terreno	Ha	2,156196	\$ 305.250.000,0	\$ 658.178.829,0
Valor de construcciones anexas	Global	1,0	\$ 1.766.122,0	\$ 1.766.122,0
Valor de especies vegetales	Global	1,0	\$ 13.468.186,0	\$ 13.468.186,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 673.413.137,0

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, artículo 37 de la misma norma y su modificación contenida en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS**, según informe técnico valuatorio UF05-CAPA-0012, de fecha 19 de diciembre de 2024, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística



NIT 900843297-2



Diseño, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

OFERTA FORMAL DE COMPRA F-1206/04 - ENE 21/25

municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normativa que la sustituyan o modifiquen y que sean aplicables.

Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, exceptuando la retención en la fuente, contemplados en la Resolución 898 del 19 agosto de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, serán asumidos por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, y pagados directamente a las entidades correspondientes a través del concesionario, tales como Notarías y Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos; como parte de la indemnización por daño emergente que se reconoce dentro del trámite del proceso de adquisición predial, en caso de ser procedente. Esto último, con la finalidad de dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, Modificado por el art. 11 de la Ley 1882 de 2018, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI un Permiso de Intervención Voluntario sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la comunicación de la presente Oferta Formal de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, Modificado por el art. 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S, ubicada en la Cra 1 No. 14-24, Anillo Vial de la ciudad de Villavicencio, e igualmente contactar a nuestros Profesionales Jurídicos Prediales Ximena Munévar Gómez, al número telefónico 3112238123, correo electrónico amunevar@ccllanos.co y/o Omar Augusto Velandia Rodríguez, al número telefónico 3219783819, correo electrónico ovelandia@ccllanos.co.

Cabe resaltar que la CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S., actuando como Delegatario de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago y entrega real y material del área requerida objeto de la presente Oferta.

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-ANI 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 enajenación se produzca por la vía voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse promesa de compraventa, o, escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, para lo cual se debe presentar el paz y salvo municipal por concepto de predial y valorización tanto Municipal como Departamental, e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables. Así mismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

De la misma manera, el párrafo 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 formal 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

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, Capítulo VII de la 388 de 1997, Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 y capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial recae el siguiente gravamen, conforme con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-32145 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio:

- HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA, a favor de los señores Caja Samuel Gomez Rodriguez y Kenneth Bruno Valek Mora, constituida mediante la Escritura Pública No. 4114 de fecha 27 de julio de 2015 otorgada en la Notaria Setenta y Tres de Bogotá D.C., debidamente registrada en la anotación 010.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del Saneamiento Automático, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

Para dar cumplimiento al 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, por lo que a partir de entonces el bien quedara fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permisos de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho.

Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

JAVIER ALFONSO
HERRERA
MARTINEZ

Firmado digitalmente
por JAVIER ALFONSO
HERRERA MARTINEZ
Fecha: 2025.07.24
10:38:16 -05'00'

JAVIER ALFONSO HERRERA M.
Representante Legal Suplente

Anexo : (i) Copia Ficha Predial y plano predial
(ii) Copia Avalúo Comercial
(iii) Copia de las normas relativas a la enajenación voluntaria.
(iv) Certificado uso de suelo

Elaboró: Ximena Munévar
Revisó: Omar Velandia
Aprobó: Javier Herrera

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 - 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 49

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS
ORIENTALES**

LONJALLANOS

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

UF05-CAPA-0012

	Unión Temporal Meta AFA - INC GROUP NIT.: 900.854.899-3
PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA	
RECIBIDO:	Liz Y. Rodríguez G.
MAT.:	25222 - 314850 CND.
FIRMA:	



PREDIO SUBURBANO

LOTE PARTE HDA. SAN JOSÉ VEREDA EL CAIRO

MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO - META - COLOMBIA

19 DE DICIEMBRE DE 2024

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 49

CAPITULO 1. VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS

1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. SOLICITANTE: Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
Fecha solicitud: 25 de julio de 2023
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE: Finca.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Comercial Corporativo.
- 1.4. MARCO JURÍDICO: Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 de 2008 IGAC, Resolución 898 de 2014. Resolución 1044 de 2014.
- 1.5. DEPARTAMENTO: Meta.
- 1.6. MUNICIPIO: Villavicencio.
- 1.7. VEREDA: El Cairo.
- 1.8. DIRECCIÓN INMUEBLE: Lote parte Hacienda San José Vda Cairo
- 1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA: INICIAL: K. 8 + 978,70 D.
FINAL: K. 9 + 747,72 D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Finca.
- 1.11. USO POR NORMA: Rural Suburbano y Rural.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:
- DEPARTAMENTO: 50 – Meta.
MUNICIPIO: 001 – Villavicencio.
NÚMERO PREDIAL: 500010001000000040270000000000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 230 - 124892
DIRECCIÓN: LOTE PARTE HACIENDA SAN JOSE VDA C
ÁREA DEL TERRENO: 113 h + 5.718 m².
ÁREA CONSTRUIDA: 1.245 m².
AVALÚO CATASTRAL: \$22.310.902.000.
- Fuente: Certificado catastral emitido por Secretaria de Catastro y Espacio Público de Villavicencio con fecha de exposición de 10 de diciembre de 2024.
- 1.13. FECHA DE VISITA: 16 de diciembre de 2024.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 3 de 49

1.14. FECHA DE INFORME: 19 de diciembre de 2024. Actualizada por petición de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.

- a. Certificación de tradición y libertad matrícula inmobiliaria N.º 230-124892 impreso el 9 de septiembre de 2024 con catorce (14) anotaciones.
- b. Escrituras públicas N.º 1672 de mayo 12 de 2004 Notaría 3ª, Compraventa y N.º 6702 de octubre 30 de 2015 Notaría 2ª, Compraventa parcial de 70.000 m2, del círculo notarial de Villavicencio.
- c. Certificado catastral expedido el 10 de diciembre de 2024 por la secretaria de Catastro y Espacio Público de Villavicencio.
- d. Certificación de norma de usos de suelo CU-22-0871, expedido el 14 de diciembre de 2022 por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio.
- e. Estudios de títulos elaborado por Reiner Esneider Echavarría Bastidas el 15 de mayo de 2023, de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- f. Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023 el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- g. Plano predial escala 1:5000 elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Ordoñez de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- h. Informe de confrontación gestión predial elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- i. Informe técnico aclaración de áreas requeridas elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- j. Informe técnico actualización de insumos técnicos elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- k. Informe técnico derecho de vía elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- l. Informe técnico aclaración de información técnica y jurídica elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- m. Informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- n. Inventario predial elaborado el 15 de mayo de 2023 el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 49

- o. Registro fotográfico ficha predial elaborado por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. PROPIETARIOS.

Erika María Cuintaco Herrera, C.C. 40.403.954
Pedro Jaime Suarez Escobar, C.C. 79.683.025

Fuente: Certificación de tradición y libertad matrícula inmobiliaria N.º 230-124892 impreso el 9 de septiembre de 2024 y estudio de títulos elaborado por Reiner Esneider Echavarría Bastidas, el 15 de mayo de 2023, de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Compraventa por medio de la escritura pública N.º 1672 de mayo 12 de 2004 Notaría tercera (3) del Círculo Notarial de Villavicencio, De: María Helena Cárdenas Salgado, Víctor Julio Olaya Cruz, A: Erika María Cuintaco Herrera 80%, A: Pedro Jaime Suarez Escobar, 20%.

Fuente: Certificación de tradición y libertad matrícula inmobiliaria N.º 230-124892 impreso el 9 de septiembre de 2024 y estudio de títulos elaborado por Reiner Esneider Echavarría Bastidas, el 15 de mayo de 2023, de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.

230 -124892, emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.

- p. En el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 230-124892 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Villavicencio impreso el 9 de septiembre de 2024, se registran las siguientes limitaciones:

Anotación No. 010
Especificación: Hipoteca con cuantía indeterminada.
De: Erika María Cuintaco Herrera CC 40.403.954 (80%).
Pedro Jaime Suárez Escobar CC 79.683.025 (20%).
A: Samuel Gómez Rodríguez CC 19.450.610.
Kanneth Bruno Valek Mora CC 79.142.829.
Documento: Escritura 4114 del 27 de julio de la Notaria setenta y tres (73) de Bogotá D.C.

Anotación No. 011
Especificación: Compraventa parcial de 70.000 m².
De: Erika María Cuintaco Herrera CC 40.403.954.
Pedro Jaime Suárez Escobar CC 79.683.025.
A: Iván Darío Velásquez Jaramillo CC.7549.406.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 49

Documento: 6702 del 30 de diciembre del 2015, Notaría segunda (2) de Villavicencio.

Anotación No. 012
Especificación: declaración de parte remanente
A: Erika María Cuintaco Herrera CC 40.403.954.
Pedro Jaime Suárez Escobar CC 79.683.025.

Documento: 6702 del 30 de diciembre del 2015, Notaría segunda (2) de Villavicencio.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Norte: Vía veredal que conduce a vereda Cairo Bajo y sector La Poyata, vereda Puente amarillo, zona rural del municipio de Restrepo - Meta.
Oriente: Vereda Cairo Bajo, sector La Poyata.
Sur: Vía veredal que conduce a veredas Cairo Alto y Cairo Bajo, río Guatiquia.
Occidente: Ruta nacional 6510 Villavicencio – Restrepo, vereda Vanguardia.

4.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

Sobre la vía nacional ruta 6510, denominada “Corredor turístico”, se encuentra comercio consolidado tipo restaurantes de carretera, mercados de barrio tipo minimercado, bodegas, hotelería campestre, centros de culto de diferentes credos, estaciones de servicio, entre otros. Adicionalmente, en la zona circundante se evidencia desarrollo de vivienda campestre en modalidad de parcelación abierta y cerrada, condominios campestres sometidos a régimen de Propiedad Horizontal PH, entre otros.

4.3. TOPOGRAFIA.

Plana de 0-7%

Nota: Sin embargo y de acuerdo a la tabla 5 áreas homogéneas de tierras con fines catastrales del IGAC-, corresponde a: Ligeramente plana de 1 – 3 %.

Fuente: Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023 el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

4.4. CARACTERISITICAS CLIMATICAS

Temperatura: Entre 22°C a 31°C.
Precipitación anual promedio: 1.120 mm
Altura promedio aproximada (m.s.n.m.): 448 msnm.

Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/24273/clima-promedio-en-villavicencio-colombia-durante-todo-el-año-a%C3%B1o>

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 49

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS



Fuente: Clasificación de las tierras de la Orinoquia según su aptitud de uso y manejo. IGAC 1997.

CLASE	III
PRINCIPAL	Son superficies a moderadamente profundos, imperfectamente drenandos, de fertilidad baja a moderada, medianamente ácidos, texturas medias, con substrato moderadamente fino, saturación media con aluminio, susceptibles a encharcamientos e inundaciones
PRINCIPAL 1	Las limitaciones más severas de uso de los suelos, se deben a la presencia de un nivel freático alto, al riesgo de encharcamientos e inundaciones, al bajo contenido de nutrientes y la profundidad efectiva superficial.
USOS RECOMENDADO	Tiene aptitud para agricultura con cultivos anuales y semi perennes, como arroz, sorgo, maíz, soya, plátano y pastos introducidos, para ganadería semi intensiva.
PRACTICAS	Permiten el uso de maquinaria agrícola y se deben realizar algunas prácticas y tratamientos especiales como la construcción de canales de drenaje, para mantener el nivel freático bajo, aplicación periódica de fertilizantes, rotación de cultivos

Fuente: Clasificación de las tierras de la Orinoquia según su aptitud de uso y manejo. IGAC 1997.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.

El sector dispone de los servicios básicos, como son acueducto, alcantarillado, red de energía y gas. Adicionalmente, se evidencia que algunos predios cuentan con servicio de acueducto tipo pozo profundo y/o aljibe y servicio de alcantarillado tipo pozo séptico particular.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 49

4.7. SERVICIOS COMUNALES.

De influencia en el sector se encuentran, el Aeropuerto de Vanguardia Villavicencio (VVC), Falcon academia de aviación Villavicencio, Hotel Cinaruco Caney, Colegio Gimnasio Angloamericano, restaurante Salma, colegio Gimnasio los Ocobos, colegio Espíritu santo, minimercado Bullmart, entre otros.

4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.

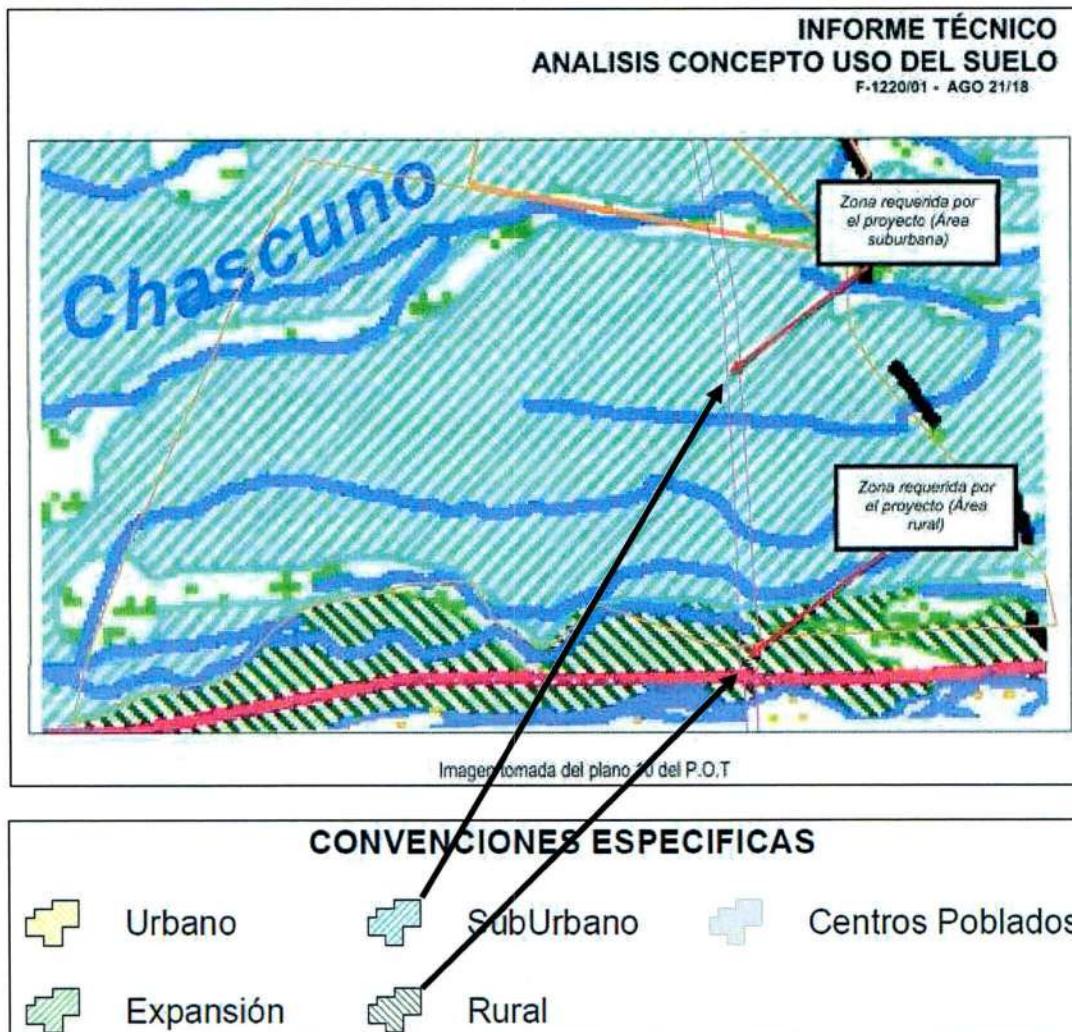
Este sector se beneficia principalmente de la ruta 6510, por donde existen rutas de transporte público tanto local con frecuencia de tránsito permanente entre las 6 am y las 10 pm, como intermunicipal e interdepartamental cuyas frecuencias de tránsito son permanentes día, gran parte de la noche y horas tempranas. De esta ruta principal se derivan vías de carácter veredal hacia veredas Cairo Alto, Cairo Bajo, Vanguardia, entre otras. La ruta nacional 6510 que conecta los municipios de Villavicencio y Yopal, y sus intermedios, actualmente se encuentra en obras de mejoramiento y ampliación en etapa de culminación. Adicionalmente, la vía veredal que conecta Cairo Alto – Cairo Bajo se encuentra en aceptables condiciones de mantenimiento, vía en pavimento flexible.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Instrumento: Plan de Ordenamiento Territorial POT.
 Acuerdo No.: 287 del 29 de diciembre del 2015.
 Clasificación Suelo rural: Suburbano.
 Área de actividad suelo suburbano: Vivienda y Turismo (A.A.V.T.)

Una vez analizado el uso del suelo entregado por parte de la curaduría mediante los planos 10 del P.O.T. de Villavicencio, se concluye que el área requerida por el proyecto se divide así: 2371,76 m² se encuentra en zona RURAL, lo cual equivale a un 11,00% aproximadamente del área requerida por el proyecto. Y 19.190,20 m² se encuentran en Zona SUBURBANA, lo cual equivale a un 89,00% aproximadamente. Y ninguna área de la faja requerida se encuentra en zona de protección, como lo indica la siguiente imagen:

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 8 de 49



Fuente: Certificado uso del suelo, expedido el 14 de diciembre de 2022 por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio, POT aprobado con acuerdo 287 del 29 diciembre del 2.015.

Artículo 346°. - Categorización de usos del suelo rural.

Los usos del suelo rural se categorizan de acuerdo con las directrices y políticas de orden nacional, regional y local y principalmente con base en la aptitud del suelo, los recursos naturales y la vocación del territorio. De acuerdo a lo anterior las categorías serán las siguientes:

- Uso Principal:** Comprende la actividad o actividades indicadas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad del suelo articuladas con la sostenibilidad de la zona.
- Uso Compatible:** Comprende las actividades que no se oponen al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- Uso Condicionado o Restringido:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y pueden ser relativamente articuladas con las

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 9 de 49

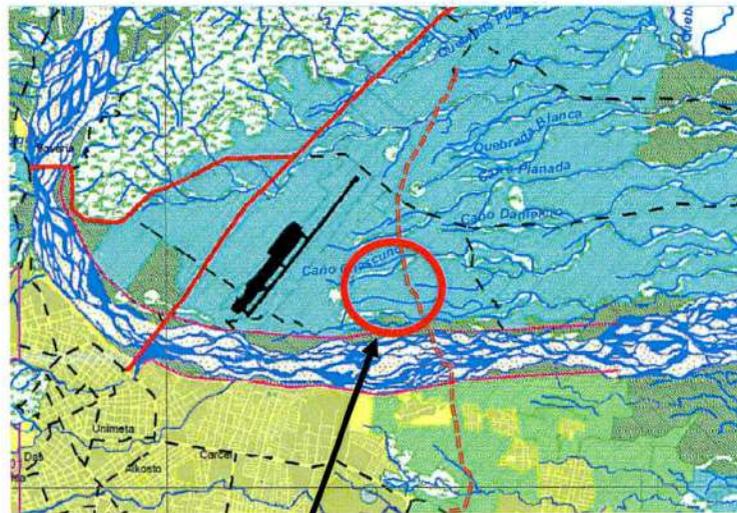
actividades de los usos principales y compatibles. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control, dimensión, ocupación y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.

Uso Prohibido: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con el uso principal, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social

Artículo 382°. - Suelo Suburbano.

Son las áreas pertenecientes al suelo Rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, el suelo Suburbano es objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios en los casos en que no se cuente con disponibilidad inmediata del servicio.

PLANO 10 – CLASIFICACION DEL SUELO RURAL: SUBURBANO

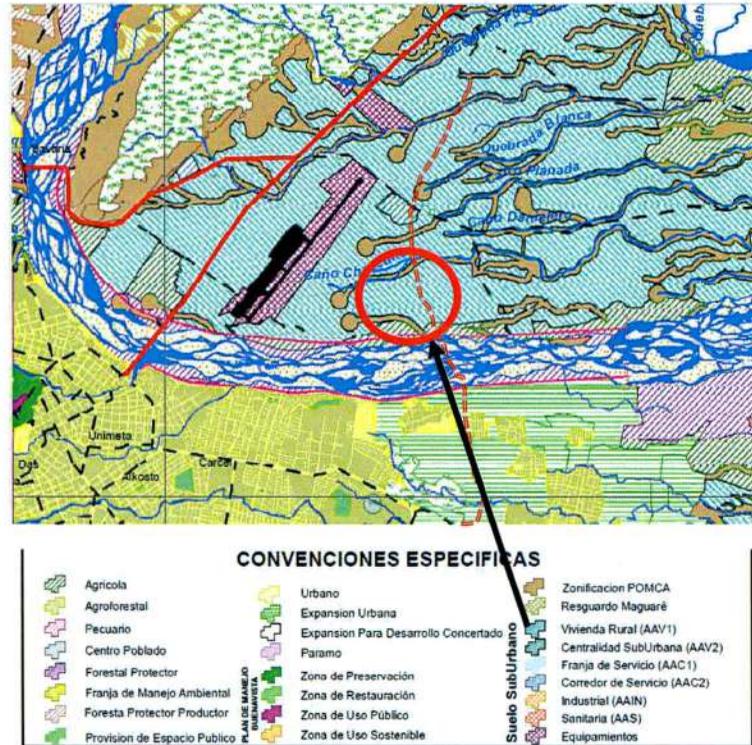


CONVENCIONES ESPECIFICAS

-  Urbano
-  SubUrbano
-  Centros Poblados
-  Expansión
-  Rural

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 10 de 49

PLANO 11 – AREAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO RURAL: VIVIENDA Y TURISMO (A.A.V.T.)



AREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL: VIVIENDA RURAL (A.A.V.T.)

Fuente: POT aprobado acuerdo 287 del 29/12/2015 e informe análisis concepto uso del suelo por concesión vial de los Llanos S.A.S., el 15 de mayo de 2023

Artículo 385°. - Área de Actividad Vivienda y Turismo AAV.

Área rural cuya vocación principal es el desarrollo controlado de vivienda ya sea aislada o en conjuntos bajo restricciones de densidad, de manera que se garantice el acceso a los servicios públicos, bien sea por autoabastecimiento o por un prestador externo, sin recargar la capacidad del suelo y sin causar impactos negativos al medio ambiente. El Régimen de usos aplicable a las Áreas de Actividad Vivienda y Turismo es:

Tabla 67. Área de Actividad Vivienda y Turismo AAV

Uso Principal	Vivienda abierta o en condominio
Uso Compatible	Usos comerciales de primera necesidad, equipamientos básicos de bienestar social categoría 1, forestal protector y servicios ecoturísticos, agroturísticos, etnoturísticos, acuaturísticos y demás tipologías turísticas.
Uso Condicionado	Equipamientos categoría 2
Uso Prohibido	Cualquier uso no mencionado anteriormente.

Parágrafo 1. Todo desarrollo urbanístico debe ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan Vial.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 11 de 49

Parágrafo 2. La categorización de los equipamientos corresponde a la señalada en el capítulo “equipamientos” del componente urbano, y requerirán del correspondiente Plan de Implantación cuando así se exija.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.

6.1. UBICACIÓN.

K. 8 +978,70 margen izquierdo y derecho. desde la intersección del Anillo Vial con la Avenida Catama, línea proyectada de diseño de la malla vial hacia puente amarillo; vías de acceso actual al predio, ver Ítem 6.4

6.2. ÁREAS DEL TERRENO.

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	EQUIVALENCIA EN m ²
Área total del predio	Ha	112,243500	1.122.435,00
Área requerida por diseño	Ha	2,156196	21.561,96
Área remanente	Ha	0,000000	0,00
Área total requerida	Ha	2,156196	21.561,96
Área sobrante	Ha	110,087304	1.100.873,04

Fuente: Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

6.2.1 Distribución de área requerida

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA
Area de terreno en rural	m ²	2.371,76
Area de terreno suburbano	m ²	19.190,20

Fuente: Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

6.3. LINDEROS ÁREA DEL ÁREA REQUERIDA

NORTE: En 27,20 m., con predio de Ligia Inés Carrillo de Guevara. (1-4)
 SUR: En 38,66 m., con ronda hídrica del Rio Guatiquia. (39-41)
 ORIENTE: En 772,20 m., con predio de Erika María Cuintaco y Otro (área restante) (4-39)
 OCCIDENTE: En 781,59 m., con predio de Erika María Cuintaco y Otro (área restante) (41-1)

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 12 de 49

Fuente: Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.

Desde la ruta 6510 a la altura del cruce de la vereda Cairo Alto se encuentra a 1,9 Km vía sobre vía veredal, Vereda Cairo Alto – Cairo Bajo. La vía veredal que conecta Cairo alto – Cairo Bajo se encuentra en aceptables condiciones de mantenimiento, vía en pavimento flexible.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS.

La franja objeto de avalúo carece de servicios públicos.

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USOS ACTUAL	NORMA	ÁREA m ²
1	Plana	finca	Rural	2.371,76
2	Plana	finca	Suburbana	19.190,20

Fuente: Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

“Para el predio UF05-CAPA-0012 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que el área se encuentra en suelo SUBURBANO en un 89,00% y el suelo RURAL un 11,00%, por lo anterior así quedan consignados en los insumos técnicos.”

NOTA:

Fuente: Informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS.

No aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

No aplica.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 13 de 49

6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTID	UNIDAD	VIDA ÚTIL (años)	EDAD (años)	ESTADO CONSERVACIÓN
CA1 - Cerca medianera	Cerca medianera con postes de concreto distribuidos cada 2.70 m., aprox., de dimensiones 0.10*0.10 m., por 1.50 m., de alto., con 4 hilos de alambre de púas (Nota: La cerca tiene una longitud de 27.20 m., pero al ser medianera, se pagará la mitad para cada propietario, por lo cual se ingresa a inventario para avalúo la longitud de 13.60 m.	13,60	m	35	12	2,5
CA2 - Cerca Interna	Cerca interna, con postes de concreto distribuidos cada 2.60 m., aprox., de dimensiones 0.10*0.10 m., por 1.40 m., de alto, con 4 hilos de alambre de púas.	26,09	m	35	12	2,5
CA3 - Cerca Interna	Cerca interna, con postes de concreto distribuidos cada 2.90 m., aprox., de dimensiones 0.10*0.10 m., por 1.40 m., de alto, con 4 hilos de alambre de púas.	25,59	m	35	12	2,5
CA4 - Cerca Interna	Cerca interna, con postes de concreto distribuidos cada 3.00 m., aprox., de dimensiones 0.10*0.10 m., por 1.40 m., de alto, con 4 hilos de alambre de púas.	29,73	m	35	12	2,5
CA5 - Cerca perimetral	Cerca perimetral, con postes de concreto distribuidos cada 3.00 m., aprox., de dimensiones 0.10*0.10 m., por 1.40 m., de alto, con 4 hilos de alambre de púas.	38,67	m	35	12	2,5

Fuente: Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S. El contenido consignado en vida útil, edad y estado de conservación es emitido por criterio del evaluador para cada caso.

Nota: Ver anexo No. 1 terrenos, construcciones y cultivos. Pág. 31.

6.10. CULTIVOS, ESPECIES.

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ESTADO FITOSANITARIO
Pasto Brachiaria	21.561,96	45 Un*m ²	m ²	Bueno
Payande Ø 25 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 80 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 82 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 26 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 120 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 300 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 88 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 23 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 28 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 48 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 23 cm	1		Un	Bueno
Payande Ø 60 m	1		Un	Bueno
yopo Ø 55 cm	1		Un	Bueno
yopo Ø 37 cm	2		Un	Bueno
yopo Ø 53 cm	1		Un	Bueno
Lacre Ø 9 cm	1		Un	Bueno

Fuente: Inventario y Ficha predial elaborada el 15 de mayo de 2023, por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S., e inspección física del evaluador con acompañamiento del Dr. Reiner Esneider Echavarría, de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 14 de 49

Nota: Ver anexo No. 1 terrenos, construcciones y cultivos. Pág. 30.

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

Para determinar el valor del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se aplica la siguiente metodología Valuatoria:

7.1 TERRENO

Para determinar el valor del terreno, se empleó el 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.

7.2 CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor de las construcciones se empleó el 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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).

Se realizó investigación por avisos a nivel de campo, publicaciones en internet, datos propios de Lonjallano y de afiliados por trabajos valuatorios realizados, cuya información en la zona de ofertas y ventas de predios corresponde al presente año, 2024, teniendo en cuenta la similitud en cuanto a uso del suelo sub urbano, área y predios de sectores más cercanos al perímetro urbano, entre otros. Se encontraron y trabajaron con 3 ofertas de mercado.

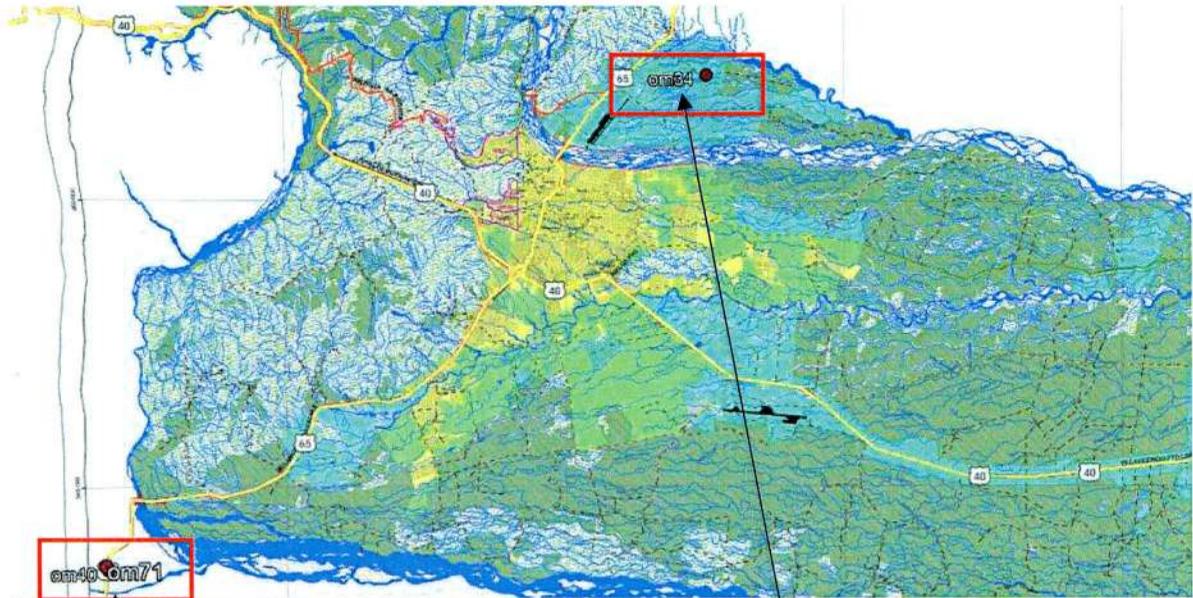
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS ÁREA URBANA.

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OTROS (anexos)	VALOR TOTAL CONSTRUCCION + ANEXOS
					AREA Ha	Vr Ha	ÁREA m ²	Vr/m ²		
34.1	Suburbano AAV- Clase III - Vicio	\$11.800.000.000	8,5%	\$10.800.000.000	33,5	\$322.388.060	0,0	\$0	\$0	\$0
40.1	Suburbano - Clase IV - Acacias	\$7.600.000.000	10,5%	\$6.800.000.000	21,7	\$313.364.055	0,0	\$0	\$0	\$0
71	Sub Urbano Acacias - Suelo IV	\$4.500.000.000	6,7%	\$4.200.000.000	15,0	\$280.000.000	0,0	\$0	\$0	\$0

Es preciso anotar que la comparación de ofertas, se hace sobre la totalidad del área de cada predio investigado vs el predio de mayor extensión del cual se afecta un área inferior, por lo

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 15 de 49

cual corresponde al valor por “normatividad”. Ahora bien, si se negocia una pequeña fracción de terreno de un predio de mayor extensión, su valor puede ser mayor dos, tres y hasta más veces que el obtenido por “normatividad”, por cuanto es netamente “comercial” respondiendo al comportamiento inmobiliario en términos de oferta y demanda donde no se tiene en cuenta la totalidad del globo de terreno, sino la necesidad de negociar sobre una franja o área pequeña.



CONVENCIONES GENERALES					
	Vías		Dique Guatiquía		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Límite Manzanas
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Límite Villavicencio
			Humedales Identificados		
CONVENCIONES ESPECIFICAS					
	Agrícola		Urbano		Zonificación POMCA
	Agroforestal		Expansión Urbana		Resguardo Maguaré
	Pecuario		Expansión Para Desarrollo Concertado		Vivienda Rural (AAV1)
	Centro Poblado		Paramo		Centralidad SubUrbana (AAV2)
	Forestal Protector		Zona de Preservación		Franja de Servicio (AAC1)
	Franja de Manejo Ambiental		Zona de Restauración		Corredor de Servicio (AAC2)
	Foresta Protector Productor		Zona de Uso Público		Industrial (AAIN)
	Provision de Espacio Publico		Zona de Uso Sostenible		Sanitaria (AAS)
					Equipamientos

Fuente: POT del municipio de Villavicencio Vigente, Google Maps. Edición: Avaluador.

Mercado No. 1: OM 34.1 Contenido en polígono de Sub Suburbano Vivienda Rural (AAV1).

Mercado No. 2: OM 401. Contenido en polígono de Sub Suburbano Vivienda Rural (AAV1).

Mercado No. 3: OM 71. Contenido en polígono de Sub Suburbano Vivienda Rural (AAV1).

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 16 de 49

En conclusión, las ofertas de mercado caracterizadas se encuentran bajo el mismo tipo de uso normativo que el predio de mayor extensión, rural – agrícola, y suburbano Vivienda Rural (AAV1) del cual la franja objeto de avalúo hace parte.

8.2 FOTOS OFERTAS DE MERCADO INMOBILIARIO.



Oferta N° 34.1



Oferta N° 40.1



Oferta N° 71

Nota: La numeración corresponde a la base de datos de mercado elaborada por Lonjallanos, investigada en campo y actualizada en segundo semestre 2024.

8.3. DEPURACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

En el proceso de depuración se consideró un valor de negociación de las ofertas de acuerdo con el comportamiento y tendencias del mercado inmobiliario del sector investigado. El cual es obtenido al relacionar el valor final negociado con el valor pedido inicialmente. % de negociación = (Valor pedido – Valor negociado) / Valor pedido.

Luego se procedió a realizar la extracción de construcciones estimando sus valores de reposición y depreciación aplicando las tablas de Fitto y Corvini (Resolución IGAC 620 de 2008) y restando adicionalmente el valor de cultivos relevantes para finalmente obtener el valor del solo terreno.

Es importante mencionar que en cada Comité Técnico de LONJALLANOS en la que se presentan informes de avalúo para su análisis, se revisa previamente para las ofertas de mercado, que se les haya hecho extracción a las construcciones principales y anexas relevantes descritas por el valor depreciado usando las tablas Fito y Corvini que la Resolución IGAC 620 de 2008 establece, así como cultivos establecidos que tengan áreas importantes y afecten el valor ofertado integral.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 17 de 49

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OTROS (anexos)	VALOR TOTAL CONSTRUCCION + ANEXOS
					AREA Ha	Vr Ha	ÁREA m ²	Vr/m ²		
34.1	Suburbano AAV- Clase III - Vcio	\$11.800.000.000	8,5%	\$10.800.000.000	33,5	\$322.388.060	0,0	\$0	\$0	\$0
40.1	Suburbano- Clase IV - Acacias	\$7.600.000.000	10,5%	\$6.800.000.000	21,7	\$313.364.055	0,0	\$0	\$0	\$0
71	Sub Urbano Acacias- Suelo IV	\$4.500.000.000	6,7%	\$4.200.000.000	15,0	\$280.000.000	0,0	\$0	\$0	\$0

Nota: La numeración corresponde a la base de datos de mercado elaborada por Lonjallanos, investigados en el transcurso del año 2024.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

No se acude a la investigación directa por contar con suficientes datos de mercado.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (Método de comparación).

OFERTA	DIRECCION	Vr TERRENO Ha
34.1	Km 2.1 (D), Vda La Poyata.	\$322.388.060
40.1	Km. 17.3 (I) , Vda Sardinata	\$313.364.055
71	Vda. Sardinata - Frente peaje Acacias (I)	\$280.000.000
MEDIA		\$305.250.705
DESVIACION ESTANDAR		\$22.328.384
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-1,42
COEFICIENTE DE VARIACION		7,3%
LIMITE SUPERIOR		\$327.579.089
LIMITE INFERIOR		\$282.922.321
VALOR ADOPTADO Ha		\$305.250.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.

En el sector inmediato a las veredas Cairo Alto y Cairo bajo, se localizaron varias ofertas de terrenos, de las cuales se utilizaron las más similares, con características físicas de localización en suelo rural suburbano y rural agrícola, área de influencia de la franja del corredor vial proyectado, topografía y usos comparables al predio de mayor extensión.

Es importante mencionar que el predio de mayor extensión está localizado por norma, en suelo rural - suburbano; las ofertas de mercado investigadas son de topografía plana y localizadas en zona- Sub Urbana.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 18 de 49

Por tal razón, teniendo en cuenta estas consideraciones e indicador de coeficiente de asimetría negativo, se adopta un valor cercano a la media de \$ 30.525/ m², equivalente a \$305.250.000,0 /Ha.

11. CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

11.1 COSTO DE REPOSICIÓN

11.1.1 Construcciones

No aplica.

11.1.2 Construcciones anexas

Soporte de valor de cerca medianera: 13,60 m.

CA1 - CERCA MEDIANERA POSTES DE CONCRETO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Fuente
Postes de concreto, cada 2,70 m + trsp	Un	370,0	\$ 23.572,0	\$8.721.640,0	Construd. Pag. 100
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	25,0	\$116.760,0	\$2.919.000,0	Construd. Pag. 78
Grapa 1 1/4" x 9 x 1.000 gr	Un	25,0	\$8.900,0	\$222.500,0	Homecenter
Hora cuadrilla albañilería AA	hc	100,0	\$28.539,0	\$2.853.900,0	Construd. Pag. 118
Subtotal				\$14.717.040,0	
Imprevistos y otros	%	0,15		\$2.207.556,0	
Valor x 1.000 metros lineales	1.000			\$16.924.596,0	
Valor x metro lineal				\$16.925,0	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024 - Homecenter					

Nota 1: Ver anexo No. 1 terrenos, construcciones y cultivos. Pág. 31.

Nota 2: Ver anexo No. 2 Contratos, soporte revista Construdata, cotizaciones. Pág. 33.

Soporte de valor de cerca interna CA2: 26,09 m.

CA2 - CERCA INTERNA POSTES DE CONCRETO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Pag. Constr.
Postes de concreto, cada 2,60 m + trsp	Un	385,0	\$ 23.787,0	\$9.157.995,0	111
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	25,0	\$291.900,0	\$7.297.500,0	78
Grapa 1 1/4" x 9 x 1.000 gr	Un	25,0	\$8.900,0	\$222.500,0	Homecenter
Mano obra instalacion poste y alambrado	Poste	385,0	\$2.854,0	\$1.098.790,0	202
Subtotal				\$17.776.785,0	
Imprevistos y otros	%	0,15		\$2.666.518,0	
Valor x 1.000 metros lineales	1.000			\$20.443.303,0	
Valor x metro lineal				\$20.443,0	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024 - Homecenter					

Nota 1: Ver anexo No. 1 terrenos, construcciones y cultivos. Pág. 31.

Nota 2: Ver anexo No. 2 Contratos, soporte revista Construdata, cotizaciones. Pág. 33.

Soporte de valor de cerca interna CA3: 25,59 m.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 19 de 49

CA3 - CERCA INTERNA POSTES DE CONCRETO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Pag. Constr.
Postes de concreto, cada 2,90 m + trsp	Un	345,0	\$ 23.787,0	\$8.206.515,0	111
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	25,0	\$291.900,0	\$7.297.500,0	78
Grapa 1 1/4" x 9 x 1.000 gr	Un	25,0	\$8.900,0	\$222.500,0	Homecenter
Mano obra instalacion poste y alambrado	Poste	345,0	\$2.854,0	\$984.630,0	202
Subtotal				\$16.711.145,0	
Imprevistos y otros	%	0,15		\$2.506.672,0	
Valor x 1.000 metros lineales	1.000			\$19.217.817,0	
Valor x metro lineal				\$19.218,0	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024 - Homecenter					

Nota 1: Ver anexo No. 1 terrenos, construcciones y cultivos. Pág. 31.

Nota 2: Ver anexo No. 2 Contratos, soporte revista Construdata, cotizaciones. Pág. 33.

Soporte de valor de cerca interna CA4: 29,73 m.

CA4 - CERCA INTERNA POSTES DE CONCRETO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Pag. Constr.
Postes de concreto, cada 3,00 m + trsp	Un	335,0	\$ 23.787,0	\$7.968.645,0	111
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	25,0	\$291.900,0	\$7.297.500,0	78
Grapa 1 1/4" x 9 x 1.000 gr	Un	25,0	\$8.900,0	\$222.500,0	Homecenter
Mano obra instalacion poste y alambrado	Poste	335,0	\$2.854,0	\$956.090,0	202
Subtotal				\$16.444.735,0	
Imprevistos y otros	%	0,15		\$2.466.710,0	
Valor x 1.000 metros lineales	1.000			\$18.911.445,0	
Valor x metro lineal				\$18.911,0	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024 - Homecenter					

Nota 1: Ver anexo No. 1 terrenos, construcciones y cultivos. Pág. 31.

Nota 2: Ver anexo No. 2 Contratos, soporte revista Construdata, cotizaciones. Pág. 33.

Soporte de valor de cerca perimetral CA5: 38,67 m.

CA5 - CERCA PERIMETRAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Pag. Constr.
Alambre de de puas (IOWA) 200 m Cal 14	Rollo	0,03	\$ 8.757	\$263,0	202
Herramienta menor	%	5,00	\$873,0	\$873,0	202
Hora cuadrilla AA prestaciones	hc	0,45	\$12.843,0	\$5.779,0	202
Poste cerca 10 x 10 cm (48 Kg)	Und	0,35	\$23.787,0	\$8.325,0	202
Subtotal				\$15.240,0	
Imprevistos y otros	%	0,15		\$2.286,0	
Valor x metro lineal				\$17.526,0	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024					

Nota 1: Ver anexo No. 1 terrenos, construcciones y cultivos. Pág. 31.

Nota 2: Ver anexo No. 2 Contratos, soporte revista Construdata, cotizaciones. Pág. 33.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 20 de 49

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	Vr. REPOSICIÓN	Vr. DEPRECIADO	Vr FINAL
CA1 - Cerca medianera	12	35	34,29%	2,50	29,22%	\$ 16.925,0	\$ 4.946,0	\$ 11.979,0
CA2 - Cerca Interna	12	35	34,29%	2,50	29,22%	\$ 20.443,0	\$ 5.974,0	\$ 14.469,0
CA3 - Cerca Interna	12	35	34,29%	2,50	29,22%	\$ 19.218,0	\$ 5.616,0	\$ 13.602,0
CA4 - Cerca Interna	12	35	34,29%	2,50	29,22%	\$ 18.911,0	\$ 5.526,0	\$ 13.385,0
CA5 - Cerca perimetral	12	35	34,29%	2,50	29,22%	\$ 17.526,0	\$ 5.121,0	\$ 12.405,0

11.3. RESUMEN CONSTRUCCIONES

No aplica.

11.3.1 Resumen Construcciones Anexas

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
CA1 - Cerca medianera	m	13,60	\$ 11.979,0	\$ 162.914,0
CA2 - Cerca Interna	m	26,09	\$ 14.469,0	\$ 377.496,0
CA3 - Cerca Interna	m	25,59	\$ 13.602,0	\$ 348.075,0
CA4 - Cerca Interna	m	29,73	\$ 13.385,0	\$ 397.936,0
CA5 - Cerca perimetral	m	38,67	\$ 12.405,0	\$ 479.701,0
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.766.122,0

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 21 de 49

12. CÁLCULO VALOR CULTIVOS Y / O ESPECIES.

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTID.	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Pasto Brachiaria	m2	21.561,96	\$350	7.546.686,0
Payande Ø 25 cm	Un	1,0	\$81.100	81.100,0
Payande Ø 80 cm	Un	1,0	\$533.000	533.000,0
Payande Ø 82 cm	Un	1,0	\$533.000	533.000,0
Payande Ø 26 cm	Un	1,0	\$222.100	222.100,0
Payande Ø120 cm	Un	1,0	\$533.000	533.000,0
Payande Ø 300 cm	Un	1,0	\$533.000	533.000,0
Payande Ø 88 cm	Un	1,0	\$533.000	533.000,0
Payande Ø 23 cm	Un	1,0	\$81.100	81.100,0
Payande Ø 28 cm	Un	1,0	\$222.100	222.100,0
Payande Ø 48 cm	Un	1,0	\$533.000	533.000,0
Payande Ø 23 cm	Un	1,0	\$81.100	81.100,0
Payande Ø 60 m	Un	1,0	\$533.000	533.000,0
yopo Ø 55 cm	Un	1,0	\$113.200	113.200,0
yopo Ø 37 cm	Un	2,0	\$113.200	226.400,0
yopo Ø 53 cm	Un	1,0	\$1.132.000	1.132.000,0
Lacre Ø 9 cm	Un	1,0	\$31.400	31.400,0
Valor total especies y vegetales				\$ 13.468.186,0

Nota1: Ver Anexo No.1 informe fotográfico. Pág. 31.

Nota2: Ver soporte valor acta N° 9-24 del 11 de diciembre de 2024 al final del presente informe. A su vez, documento técnico (DT) soporte para las actas de especies vegetales el cual protocoliza la metodología de cálculo de valor de las especies caracterizadas en dichas actas.

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

Para el efecto se tuvieron en cuenta elementos intrínsecos y extrínsecos inherentes al predio a avaluar, las mejoras y su infraestructura, considerados determinantes al efectuar la valuación.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 22 de 49

- **Observaciones sobre la normatividad del predio**
La normatividad del POT, mediante acuerdo N.º 287 de 2015, el predio objeto de valuación, está ubicado en suelo rural Sub Urbano y rural agrícola.

“Para el predio UF05-CAPA-0012 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que el área se encuentra en suelo SUBURBANO en un 89,00% y el suelo RURAL un 11,00%, por lo anterior así quedan consignados en los insumos técnicos.”

Fuente: Informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

- **Observaciones sobre las ofertas de mercado obtenidas**
Los datos comparativos encontrados en la zona rural suburbana, localizados cercanos al perímetro urbano de Villavicencio, fueron seleccionados los más similares al predio, objeto de avalúo.
- **Observaciones sobre los usos por norma y los actuales del predio a avaluar**
El uso actual, es concordante con el uso normativo que tiene la ubicación del predio y su área requerida. Según el análisis del uso del suelo de parte de la Concesionaria, de fecha 15 de mayo de 2023, del área total requerida de 21.561,96 m², tenemos: 2.371,76 m² (11.0%) en zona rural y 19.120,20 m² (89%) en zona suburbana
- **Observaciones sobre el orden publico**
La zona se considera tranquila y segura, al momento de la visita, no se observaron situaciones que impidan el libre desarrollo de las actividades del sector.
- **Observaciones sobre los principales factores de valorización en la zona.**
De manera inmediata, la intervención que se estará realizando sobre este sector que ofrecerá una alternativa de tránsito vehicular entre Villavicencio y municipios del norte del departamento del Meta, sur de Cundinamarca y departamento del Casanare, generando buenas expectativas de valorización.
- **Observaciones sobre los principales factores observados por el Avaluador que inciden en el valor.**
El predio al tener cercanía inmediata con la vía veredal Cairo bajo, y esta, a su vez, con la vía nacional ruta 6510, que se dirige a los municipios de Restrepo y Cumaral, además, quedando contiguo con la vía alterna a construir, se advierte por razones obvias, mejores ventajas para los desarrollos actuales de las actividades propias del sector y también las de corto plazo, por estar empotrado en un sector residencial.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 23 de 49

14. RESULTADO VALORACION COMERCIAL DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
TERRENO				
Area requerida	Ha	2,156196	\$ 305.250.000,0	\$ 658.178.829,0
Valor total de terreno				\$ 658.178.829,0
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
Valor total construcciones principales				\$ 0,0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca medianera	m	13,60	11.979,0	\$ 162.914,0
CA2 - Cerca Interna	m	26,09	14.469,0	\$ 377.496,0
CA3 - Cerca Interna	m	25,59	13.602,0	\$ 348.075,0
CA4 - Cerca Interna	m	29,73	13.385,0	\$ 397.936,0
CA5 - Cerca perimetral	m	38,67	12.405,0	\$ 479.701,0
Valor total construcciones anexas				\$ 1.766.122,0
ESPECIES VEGETALES				
Pasto Brachiaria	m ²	21.561,96	350,0	\$ 7.546.686,0
Payande Ø 25 cm	Un	1,00	81.100,0	\$ 81.100,0
Payande Ø 80 cm	Un	1,00	533.000,0	\$ 533.000,0
Payande Ø 82 cm	Un	1,00	533.000,0	\$ 533.000,0
Payande Ø 26 cm	Un	1,00	222.100,0	\$ 222.100,0
Payande Ø120 cm	Un	1,00	533.000,0	\$ 533.000,0
Payande Ø 300 cm	Un	1,00	533.000,0	\$ 533.000,0
Payande Ø 88 cm	Un	1,00	533.000,0	\$ 533.000,0
Payande Ø 23 cm	Un	1,00	81.100,0	\$ 81.100,0
Payande Ø 28 cm	Un	1,00	222.100,0	\$ 222.100,0
Payande Ø 48 cm	Un	1,00	533.000,0	\$ 533.000,0
Payande Ø 23 cm	Un	1,00	81.100,0	\$ 81.100,0
Payande Ø 60 m	Un	1,00	533.000,0	\$ 533.000,0
yopo Ø 55 cm	Un	1,00	113.200,0	\$ 113.200,0
yopo Ø 37 cm	Un	2,00	113.200,0	\$ 226.400,0
yopo Ø 53 cm	Un	1,00	1.132.000,0	\$ 1.132.000,0
Lacre Ø 9 cm	Un	1,00	31.400,0	\$ 31.400,0
Valor total especies vegetales				\$ 13.468.186,0
T O T A L				\$ 673.413.137,0

SON: SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS (\$673.413.137,0) MONEDA LEGAL.

Unión
M
RFA -
NIT. 900

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 24 de 49

**15. CERTIFICADO AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DE TERRENOS,
CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS.**

FECHA: 19 de diciembre de 2024
HORA: 4:00 p.m.
LUGAR: Carrera 33 N° 39-52 Of. 204 - Salón juntas Lonjallanos
SOLICITANTE: CONCESION VIAL DE LOS LLANOS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Valor de terreno	Ha	2,156196	\$ 305.250.000,0	\$ 658.178.829,0
Valor de construcciones anexas	Global	1,0	\$ 1.766.122,0	\$ 1.766.122,0
Valor de especies vegetales	Global	1,0	\$ 13.468.186,0	\$ 13.468.186,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 673.413.137,0

En esta valuación participaron, RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL, Representante Legal de LONJALLANOS, LUIS DAVID SOTO FORERO Coordinador de avalúos rurales, FRANCISCO GONZÁLEZ TORRES, Avaluador asignado y los demás avaluadores asistentes al Comité Técnico realizado el día 19 de diciembre de 2024

El valor aprobado por el comité técnico es de: SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS (\$673.413.137,0) MONEDA LEGAL.

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas tarifas de transporte, servicios públicos y cambios en el canon de arrendamiento de inmuebles para uso residencial hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.


RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Representante Legal


LUIS DAVID SOTO FORERO
Coordinador Avalúos Rurales
RAA AVAL-19193441


FRANCISCO GONZÁLEZ TORRES
Avaluador
RAA AVAL-17305927


NIT. 892.099.304-6

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 25 de 49

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014

1. DAÑO EMERGENTE

Documentos consultados.

1. Resolución 898 de agosto 19 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
2. Resolución 2684 de agosto 6 de 2015, proferida por el ministerio de transporte.
3. Pre liquidación Notaria 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de Enero - 2024 SNR
4. pre liquidación Notaría 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de 2024 SNR, Ordenanza 1184 de 2022 Asamblea Dptal.
5. Resolución No. 20244500006413 del 22-01-2024, expedido por la Electrificadora del Meta EMSA esp., en enero 22 de 2024
6. Acta N° 9-24 de diciembre 11 de 2024, de especies vegetales elaborada por Lonjallanos.
7. Fotocopia cedula de ciudadanía de Erika María Cuintaco Herrera, C.C. 40.402.954
8. RUT propietario del predio.
9. Declaración de renta año 2022. (anexo).
10. Balance general fiscal a diciembre 31 de 2022.
11. Estado de resultados fiscal a 31 de diciembre de 2022.
12. Declaración de renta año 2021 (anexo).
13. Balance general fiscal a diciembre 31 de 2021.
14. Estado de resultados fiscal a 31 de diciembre de 2022.
15. Recibo de impuesto predial Sctria. Hda. M/pal, año 2024 (Avalúo: \$22.310'902.000).
16. Contrato de arrendamiento de pastaje Hacienda El Pretexto año 2022, de Erika María Cuintaco Herrera con Cristian Camilo Gutiérrez c.c.1,121,819,929, la cantidad de 120 has, para ceba de 250 reses, por \$150'000.000 al año, valor pastaje \$50.000/res/mes.
17. Contrato de arrendamiento de pastaje Hacienda El Pretexto año 2022, de Erika María Cuintaco Herrera con Adey Parra Rojas c.c.1,121,418,864, la cantidad de 120 has, para ceba de 60 reses, por \$35'195.410 al año, valor pastaje \$48.882,50/res/mes.

il
JP
3

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 26 de 49

18. Fotocopia cedula de ciudadanía de Pedro Jaime Suarez Escobar, C.C. 79.683.025.

a. Notariado y registro.

Para la aplicación de la Resolución expedida por la superintendencia de Notariado y Registro y la Ordenanza expedida por la Asamblea departamental, se acudió a la Notaría tercera (3) de Villavicencio, en donde nos facilitaron una preliquidación, en un ejercicio de compraventa, base sobre la cual se diseñó una Matriz utilizada por esta Notaría tercera (3).

No se incluyen gastos de Retención en la fuente, conforme lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1.997. < Parágrafo adicionado por el Artículo 63 de la Ley 1537 de 2012 >. El nuevo texto es el siguiente: Los ingresos obtenidos por la venta de Inmuebles, por medio del procedimiento de Enajenación voluntaria, descritos en el presente Artículo, No constituyen renta ni ganancia ocasional.

GASTOS NOTARIALES				
Valor venta del inmueble	\$673.413.137,0			
Otros actos con cuantía > \$234.500 = \$27.900 + el 3 x mil lo que exceda de \$234.500				
Cuantia base liquidacion = < de	\$ 234.500	Tarifa fija de	\$27.900	
Excedente de \$234.500 adiciona 3 x mil	\$ 673.178.637	0,003	\$2.019.536,0	
1. Subtotal derechos				\$2.047.436,0
	# Juegos	# Unid	Vr. sin Iva	Vr total
Documento matriz	1	46	\$5.000	\$230.000
Copias completas	2	92	\$5.000	\$920.000
Copias simples	1	46	\$5.000	\$230.000
Autenticaciones	1	10	\$5.000	\$50.000
Biométricos	1	4	\$4.400	\$17.600
Firma digital	1	4	\$9.400	\$37.600
2. Subtotal gastos				\$1.485.200,0
3. SUBTOTAL DERECHOS Y GASTOS = 1 + 2				\$3.532.636,0
4. Impuesto al valor agregado IVA			19%	\$671.201,0
Recaudos				
5. Fondo especial de la SNR				\$13.100
6. Supernotariado y Registro				\$13.100
7. Aporte especial SNR				\$0
8. Retención en la fuente PN 1%				\$0
9. Impuesto de timbre				\$0
10. TOTAL PRELIQUIDACION				\$4.230.037,0
Fuente: Preliquidación Notaría 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de Enero - 2024 SNR				

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 27 de 49

PAGO IMPUESTO DEPARTAMENTAL Y DERECHOS DE REGISTRO

Valor venta del inmueble	\$673.413.137
--------------------------	---------------

Impuesto beneficencia	1,0%	\$6.734.131,0
Impuesto beneficencia - Estampilla	0,5%	\$3.367.066,0
Derechos registro	0,755%	\$5.084.269,0

	Vr. Unit	# Unid	
Certificado de tradición	\$22.100	1	\$22.100
Folio adicional	\$12.800	0	\$0
Reproducción de sellos	\$14.400	0	\$0
Conservación documental	\$15.100	1	\$15.100
TOTAL A CANCELAR PARA EL REGISTRO DE LA ESCRITURA			\$15.222.666,0
TOTAL GASTOS POR NOTARIA Y REGISTRO (1) + (2)			\$19.452.703,0

Fuente: Preliquidación Notaría 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de 2024 SNR, Ordenanza 1184 de 2022 Asamblea Dptal.

b. Calculo de desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.

No aplica.

c. Desconexión de servicios públicos.

No aplica.

d. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.

No aplica.

e. Impuesto predial (Para adquisición total de predios).

No aplica.

f. Adecuación de áreas remanentes

No aplica

g. Perjuicios derivados de la terminación de contratos

No aplica

2. LUCRO CESANTE

a. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

Nota: Los dos (2) Contratos de arrendamiento de pastaje Hacienda El Pretexto año 2022, de Erika María Cuintaco Herrera con Cristian Camilo Gutiérrez c.c. 1,121,819,929, la cantidad

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 28 de 49

de 120 has, para ceba de 250 reses, por \$ 150'000.000 al año, valor pastaje \$50.000/res/mes y el Contrato de arrendamiento de pastaje Hacienda El Pretexto año 2022, de Erika María Cuintaco Herrera con Adey Parra Rojas c.c.1,121,418,864, la cantidad de 120 has, para ceba de 60 reses, por \$35'195.410 al año, valor pastaje \$48.882,50/res/mes, presentan las siguientes inconsistencias, así:

No coinciden las áreas de los contratos de arrendamiento para pastaje de ganado, en la cual aparecen 120 has de terreno y según ficha predial, el área total del predio, son 112,2435 has., menos el área donde se ubica la casa de la finca "El Pretexto" y menos el área de vía de penetración, nos daría aprox. unas 108,0000 has, que es lo que queda como área neta de Pastaje; La capacidad de carga teniendo los pastos mejorados, con buenas prácticas agrícolas y suficientes aguas, está entre 1.8 y 2.2 reses/ha., tomando un promedio de 2.0 reses/ha., nos daría para un total de 216 reses y en los dos (2) contratos suman la cantidad de 310 reses, con un excedente de 94 reses, podemos ver así, claramente que el predio, no cuenta con el área requerida para esa cantidad de animales. En la documentación suministrada, no aparecen las firmas de los contratos.

CONCLUSION FINAL: La documentación aportada no cumple con lo establecido en la resolución y por ello no se liquida el Lucro Cesante.

RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE	
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$19.452.703,0
1.2 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	
1.3 - Gastos de desconexión de servicios públicos	
1.4 - Gastos de arrendamiento y/o almacenamiento provisional	
1.5 - Gastos por impuesto predial	
1.6 - Gastos por adecuación de áreas remanentes	
1.7 - Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	
Total gastos por daño emergente	\$19.452.703,0
2. LUCRO CESANTE	
2.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$0
2.3 - Pérdida de utilidad por otras actividades	\$0
Total lucro cesante	\$0
3. INDEMNIZACION	
Total indemnización	\$19.452.703
Son:	Diecinueve millones cuatrocientos cincuenta y dos mil setecientos tres pesos moneda legal

OBSERVACIONES: El presente informe complementa el avalúo comercial elaborado el día 3 de octubre de 2023, actualizado el 19 de diciembre de 2024, por solicitud directa de la Concesión Vial de Los Llanos, mediante oficio N° CE-000783 del 25 de julio de 2023.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 29 de 49

CERTIFICADO AVALUO CORPORATIVO POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

FECHA: 19 de diciembre de 2024
HORA: 4:00 p.m.
LUGAR: Carrera 33 N° 39-52, of. 204 - Salón juntas Lonjallanos
SOLICITANTE: CONCESION VIAL DE LOS LLANOS

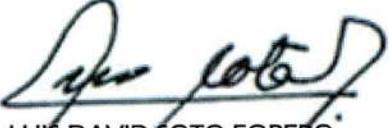
Daño emergente	\$19.452.703,0
Lucro cesante	\$0,0
Total indemnización	\$19.452.703,0

En esta valuación participaron, RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL, Representante Legal de LONJALLANOS, LUIS DAVID SOTO FORERO Coordinador de avalúos rurales, FRANCISCO GONZÁLEZ TORRES, Avaluador asignado y los demás avaluadores asistentes al Comité Técnico realizado el día 19 de diciembre de 2024

El valor aprobado por el comité técnico es de: DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TRES PESOS (\$19.452.703,0) MONEDA LEGAL.

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas tarifas de transporte, servicios públicos y cambios en el canon de arrendamiento de inmuebles para uso residencial hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.


RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Representante Legal


LUIS DAVID SOTO FORERO
Coordinador Avalúos Rurales
RAA AVAL-19193441


FRANCISCO GONZÁLEZ TORRES
Avaluador
RAA AVAL-17305927



Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 30 de 49

Anexo No. 1 - Informe fotográfico terreno, construcciones, cultivos



CA5 - CERCA PERIMETRAL



ESPECIES: PASTOS BRACHIARIA



ESPECIES: LACRE

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 31 de 49



CA3 - CERCA PERIMETRAL



CA4 - CERCA INTERNA



ESPECIES: YOPOS



ESPECIES: PAYANDE



CA1 - CERCA MEDIANERA



CA2 - CERCA INTERNA

Un
M
RFA -
T. 90083

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 32 de 49



ESPECIES: PASTOS BRACHIARIA

ón Temp
et
NCGROU
1899-3

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 33 de 49

Anexo No. 2 - Contratos, cotizaciones, acta cultivos, RAA - otros

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PASTAJE HACIENDA EL
PRETEXTO AÑO 2022**

Consta por el presente documento que entre los suscritos a saber de una parte **ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA** identificado con cedula de ciudadanía N° 40.403.954 de Villavicencio- Meta, quien para efectos de este documento se denominaría **EL ARRENDADOR** y por la otra **CRISTIAM CAMILO GUTIERREZ CAÑON** identificado con cedula de ciudadanía No 1.121.819.929, quien para efectos de este documento se denominaría **EL ARRENDATARIO**, hemos celebrado el presente contrato de arrendamiento de un globo de terreno que se rige por las siguientes cláusulas **PRIMERA: EL ARRENDADOR** cede a título de arrendamiento a favor de **EL ARRENDATARIO** un globo de terreno ubicado en la vereda Vanguardia denominado El Pretexto, del municipio de Villavicencio- Meta, distinguida con la matrícula inmobiliaria N° 230-124892 de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Villavicencio con una extensión de 120 hectáreas que serán destinadas para ceba de ganado (de 250 animales.). **SEGUNDA: PRECIO Y VALOR DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO:** Las partes han acordado fijar como canon del arrendamiento la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES PESOS MTC (\$150,000.000) MTC** el año, que serán cancelados de la siguiente manera, **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$12.500.000.00)** mensuales; pagaderos los primeros cinco días de cada periodo contractual, del 1 al 5 de cada mes. **TERCERA:** Se compromete **EL ARRENDATARIO** a no hacer ningún tipo de mejoras y si las hiciere **EL ARRENDADOR** no responderá a la cancelación de las mismas, tampoco se permite subarrendar ni adelantar cultivos no autorizados por **EL ARRENDADOR**. **CUARTA:** El termino del contrato es de un año **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** así mismo variaría el canon de arrendamiento. **QUINTA:** El cuidado de los cercos del predio será a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **SEXTA: CLAUSULA PENAL:** las partes han acordado la suma de del 10% del valor del contrato que es el equivalente a **QUINCE MILLONES DE PESOS MTC(\$15.000.000)**inte para una de las partes que incumpla alguna de las cláusulas de este contrato **PARAGRAFO: EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** fijan un mes como plazo para notificación en caso de entrega o pedir los potreros arrendados.

En constancia de lo anterior firmamos a los cinco (15) días del mes de enero de 2022.

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 34 de 49

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PASTAJE HACIENDA EL PRETEXTO AÑO 2022

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber de una parte **ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA** identificado con cedula de ciudadanía N°. 40.403.954 de Villavicencio- Meta, quien para efectos de este documento se denominaría **EL ARRENDADOR** y por la otra **ADEY PARRA ROJAS** Identificado con cedula de ciudadanía No. 1.121.418.864, quien para efectos de este documento se denominaría **EL ARRENDATARIO**, hemos celebrado el presente contrato de arrendamiento de un globo de terreno que se rige por las siguientes cláusulas. **PRIMERA: EL ARRENDADOR** cede a título de arrendamiento a favor de **EL ARRENDATARIO** un globo de terreno ubicado en la vereda Vanguardia denominado El Pretexo, del municipio de Villavicencio- Meta, distinguida con la matrícula inmobiliaria N°.230-124892 de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Villavicencio con una extensión de 120 hectáreas que serán destinadas para ceba de ganado de un equivalente de(60 animales.). **SEGUNDA: PRECIO Y VALOR DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO:** Las partes han acordado fijar como canon del arrendamiento la suma total de **TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO NOVEINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS MTC (\$ 35.195.410) MTC** el año, que serán cancelados de la siguiente manera, **DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$2.932.950.00) mensuales;** pagaderos los primeros cinco días de cada periodo contractual , del 1 al 5 de cada mes. **TERCERA:** Se compromete **EL ARRENDATARIO** a no hacer ningún tipo de mejoras y si las hiciere **EL ARRENDADOR** no responderá a la cancelación de las mismas, tampoco se permite subarrendar ni adelantar cultivos no autorizados por **EL ARRENDADOR**. **CUARTA:** El termino del contrato es de un año no renovable. **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** así mismo variaría el canon de arrendamiento. **QUINTA:** El cuidado de las cereas del predio será a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **SENTA: CLAUSULA PENAL:** las partes han acordado la suma de del 10% del valor del contrato que es el equivalente a **TRES MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MTC (\$3.519.000.)mte** para una de las partes que incumpla alguna de las cláusulas de este contrato. **PARAGRAFO: EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** fijan un mes como plazo para notificación en caso de entrega o pedir los potreros arrendados

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 - 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 35 de 49

**ARIKA MARIA CUINTAGO HERRERA
ESTADO DE RESULTADOS FISCAL
A DICIEMBRE 31 DE 2022**

VENTAS	
Pastaje	185.195.410
Financieros	0
Otros Ingresos	0
TOTAL VENTAS	185.195.410
COSTO DE VENTAS	
Costo Activos	0
TOTAL COSTO DE VENTAS	0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	185.195.410
GASTOS OPERACIONALES	
Gastos de Personal	0
Gastos Mantenimiento Finca	32.654.120
Gastos Prediales	86.654.120
Servicios Públicos	10.587.451
Gastos Seguridad Social	0
Otros	8.658.719
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	137.594.410
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	47.601.000
Dividendo Coicampo	0
Venta de Activos	0
Costo en Venta de Activos	0
Utilidad Ganancia Ocasional	0
UTILIDAD NETA A LIQUIDAR	47.601.000
PROVISION IMP. RENTA 2019	0
RESERVA LEGAL	0
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	47.601.000

Maria Erika Cuintago Herrera
cc 40.403.954 Villavicencio


Jesus Jairo Mora Gomez
Contador Publico T.p. 24883-T



Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 - 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 36 de 49

POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 1.5M (48KG)	un	Ago-24	527	23,787	527	23,787	527	23,787	527	23,787
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	Ago-24	527	31,888	527	31,888	527	31,888	527	31,888
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.5M (75KG)	un	Ago-24	527	36,389	527	36,389	527	36,389	527	36,389

www.construdata.com | 111

CONCERTINAS Y ALAMBRES DE PÚAS

ALAMBRE DE PÚA CAL14 X 500MT 38KG IOWA	rl	Ago-24	21266	291,900	21266	291,900	21266	291,900	21266	291,900
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL 14.5	m	Ago-24	12816	446	12816	446	12816	446	12816	446
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL 14	rl	Ago-24	21266	241,985	21266	241,985	21266	241,985	21266	241,985
CABLE SINTOX AL LIBRE DE HALÓGENOS 10AWG	m	Ago-24	396	11,549	396	11,549	396	11,549	396	11,549

78 | Construdata Edición 212 - Septiembre - Noviembre 2024

Puma Codigo 102441

Grapa Cerca 1-1/4 X 9 1000g

★★★★★ 0.0 (0)

\$8.900 und
\$8,90 gramo

Precio sujeto a cambios

homecenter.com.co/homecenter-co/product/102441/grapa-cerca-1-1-4-x-9-1000g/102441/

			33,476	32,369	33,868	33,059
CERCA EN ALAMBRE DE PÚAS H=2.50M - 5HILOS					m	
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL14	rl	0.03	8,757	8,757	8,757	8,757
HERRAMIENTA MENOR	%	5.00	873	873	873	873
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERIA	hc	0.45	12,843	12,843	12,843	12,843
POSTE PARA CERCA 11X11X1.5M (48KG)	un	0.35	8,325	8,325	8,325	8,325
RELLENOS DE EXCAVACIÓN	m ²	0.02	377	377	377	377
			31,175	31,175	31,175	31,175

202 | Construdata Edición 212 - Septiembre - Noviembre 2024

Unión T...
Me...
- INCC...
7854895

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 37 de 49



PIN de Validación: adcd0a4b



<https://www.raa.org.co>



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) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17305927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17305927.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
25 Mayo 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
25 Mayo 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Jun 2022

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 6

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 38 de 49



PIN de Validación: aocd0a4b



Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



ANA
Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100 - 100, Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: 342 81 44
E-mail: contacto@ana.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción: 09 Jun 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 09 Jun 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: 15 Jun 2018 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 25 Mayo 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 09 Jun 2022 | Régimen: Régimen Académico

Página 2 de 6

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 39 de 49





Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 99 No. 19 - 11 2do. Piso
Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal de Bogotá A.A.A.
En Bogotá: 349 51 48
A Nivel Nacional: 01-8000-433 999

PIN de Validación: edcd0a4b

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 09 Jun 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción: 09 Jun 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción: 09 Jun 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción: 09 Jun 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Página 3 de 6

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 40 de 49



PN de Validación: adcd0e4b



Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



ANEXO 1000-010-010-010
Calle 100 No. 100 - 100 100 100
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita sin costo 8 000 000 000
En Bogotá 01 800 000 000
© 2000-2024 ANA

Fecha de inscripción 09 Jun 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción 09 Jun 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0534, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0348, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0193, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 28 de Febrero de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

Página 4 de 6

ión Ter
 1e
 - INCG
 10854893

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 41 de 49



PIN de Validación: adcd0a4b



<https://www.raa.org.co>



ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 15 # 48-06
Teléfono: 3142948606
Correo Electrónico: invfragato@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17305927

El(la) señor(a) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES 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

adcd0a4b

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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 5 de 6

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 42 de 49





Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



Administración Nacional de Avaluadores
Calle 26 No. 10 - 21. 050. 300
Bogotá D.C. - Colombia
Código postal: 050000 P. A. 04
Teléfono: 338 41 00
E-Mail: raa@raa.org.co

PIN de Validación: adcd0ba4b



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 6 de 6

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 43 de 49

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 7

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES
ACTA 09-24 – COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚO**

11 DE DICIEMBRE DE 2024

PONENTES: AVALUADORES PROYECTO MALLA VIAL DEL META IP
OBJETO: ESPECIES VEGETALES
AVALÚO: UNIDAD FUNCIONAL 2 Y 5
SOLICITANTE: CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S

Se toma como base el "Documento Técnico" aprobado por el Comité Técnico de LONJALLANOS el 01 de junio de 2023 cuyo objeto fue la determinación de la Metodología para valuación de especies vegetales en el ejercicio valuatorio de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS.

En la fecha, el Comité Técnico actualiza el inventario de especies vegetales con sus valores comerciales respectivos.



RUBEN HELÍ MAMBY BERNAL
Presidente



DEISY SANCHEZ FUENTES
Directora Ejecutiva

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales | Lonjallanos
 Carrera 33 No. 39-52 Oficina 204 | 313 391 25 98 | secretariageneral@lonjallanos.com.co



Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 44 de 49

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 7

ACTA N° 09 DE DIC. 11- 24 TABLA DE ESPECIES VEGETALES			
Ítem	Descripción	Unidad	Valor Unidad
1	Achiote (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 20.100
2	Achiote (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 70.400
3	Achiote (entre 31 y 40 cm Ø)	Un	\$ 100.500
4	Achiote (mayor de 40 cm Ø)	Un	\$ 116.200
5	Anturio	Un	\$ 44.700
6	Artemisa	Un	\$ 22.900
7	Balso (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 74.800
8	Bambu (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 28.300
9	Bijao	Un	\$ 13.200
10	Bore	Un	\$ 13.200
11	Bosque Secundario	m ²	\$ 4.100
12	Cacao (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 19.000
13	Cacao (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 27.100
14	Cacao (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 35.200
15	Cámbulo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 51.900
16	Campanero (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 77.800
17	Campanero (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 258.500
18	Campanero (mayor a 100 cm Ø)	Un	\$ 583.000
19	Campanero (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
20	Cañofistol (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 136.400
21	Cañofistol (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 181.800
22	Carancho (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 10.800
23	Carancho (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 62.500
24	Catalpa (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 40.600
25	Caucho (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 88.900
26	Caucho (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 340.100
27	Caucho (mayor a 100 cm Ø)	Un	\$ 694.100
28	Caucho (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
29	Cedro (inferior a 20 cm Ø)	Un	\$ 155.000
30	Cedro (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 296.200
31	Cedro (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 906.900
32	Cedro (mayor 100 cm Ø)	Un	\$ 1.850.800
33	Ceiba (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 118.500
34	Ceiba (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 408.100
35	Ceiba (mayor a 100 cm Ø)	Un	\$ 925.400
36	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura menor o igual a 1 m)	m	\$ 22.700
37	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura entre 1 y 2 m)	m	\$ 32.400
38	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura mayor a 2 m)	m	\$ 42.100
39	Cinta Liriope	Un	\$ 8.100
40	Cítricos (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
41	Cítricos (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales | Lonjallanos
 Carrera 33 No. 39-52 Oficina 204 | 313 391 25 98 | secretariageneral@lonjallanos.com.co

Unión T...
 Me...
 - INCC...
 085489...

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 45 de 49

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 3 de 7

42	Citricos (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
43	Citricos (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
44	Colegiala	Un	\$ 10.100
45	Colorado (entreo 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
46	Colorado (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 83.400
47	Coralito asiático	Un	\$ 20.200
48	Cordia (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
49	Cordia (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
50	Cordia (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
51	Cordia (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 259.200
52	Corona de cristo	Un	\$ 33.800
53	Dalium (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
54	Dalium (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
55	Dalium (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
56	Diefenbachia	Un	\$ 29.700
57	Dormidero (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 31.300
58	Dormidero (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
59	Dormidero (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 254.600
60	Duranta	Un	\$ 1.600
61	Ficus (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.900
62	Ficus (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 249.900
63	Flor Morado (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
64	Flor Morado (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
65	Flor Morado (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
66	Flor Morado (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
67	Glabra (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 4.100
68	Glabra (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 18.700
69	Glabra (Mayor 15 cm Ø)	Un	\$ 75.000
70	Grama	m ²	\$ 300
71	Guadua	Un	\$ 38.200
72	Gualanday (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
73	Gualanday (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
74	Gualanday (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
75	Guamo (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
76	Guamo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 100.000
77	Guanábano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 38.400
78	Guanábano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 113.200
79	Guanábano (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 188.900
80	Guásimo (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 37.500
81	Guásimo (entre 41 y 80 cm Ø)	Un	\$ 199.900
82	Guásimo (mayor 80 cm Ø)	Un	\$ 355.400
83	Guásimo (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 6.300
84	Guayabo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 120.200
85	Guayabo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales | Lonjallanos
 Carrera 33 No. 39-52 Oficina 204 | 313 391 25 98 | secretariageneral@lonjallanos.com.co

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 46 de 49

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 7

86	Guayabo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
87	Heliconia	Un	\$ 20.200
88	Hiedra	Un	\$ 28.700
89	Higuerón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
90	Hojarasco (Ojarasco) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 12.600
91	Hojarasco (Ojarasco) (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 66.700
92	Hojarasco (Ojarasco) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
93	Hueso (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 8.400
94	Hueso (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 52.100
95	Hueso (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 168.700
96	Hueso (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 466.500
97	Igua (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
98	Igua (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 88.900
99	Igua (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 173.600
100	Igua (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
101	Jobo (Hobo) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 29.600
102	Jobo (Hobo) (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
103	Jobo (Hobo) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 277.700
104	Jobo (Hobo) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
105	Lacre (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 74.100
106	Lacre (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 31.400
107	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 16.800
108	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 29.400
109	Limoncillo	Un	\$ 15.200
110	Limón (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
111	Limón (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
112	Limón (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
113	Limón (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
114	Limón mandarino (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
115	Limón mandarino (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
116	Limón mandarino (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
117	Limón mandarino (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
118	Mamoncillo (entre 11 y 60 cm Ø)	Un	\$ 50.000
119	Mamoncillo (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
120	Mamoncillo (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
121	Mandarino (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
122	Mandarino (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
123	Mandarino (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
124	Mandarino (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
125	Mango (entre 11 y 60 cm Ø)	Un	\$ 50.000
126	Mango (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
127	Mango (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
128	Matarratón (entre 21 y 45 cm Ø)	Un	\$ 56.300
129	Matarratón (mayor a 45 cm Ø)	Un	\$ 140.500
130	Matarratón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales | Lonjallanos
 Carrera 33 No. 39-52 Oficina 204 | 313 391 25 98 | secretariageneral@lonjallanos.com.co

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 47 de 49

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 7

131	Mata palo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.900
132	Mata palo (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 243.900
133	Mirtacea (Mirto) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
134	Mirtacea (Mirto) (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 80.800
135	Mirtacea (Mirto) (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 105.100
136	Mirtacea (Mirto Plantula)	Un	\$ 25.800
137	Nacedero (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 56.300
138	Nacedero (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 116.700
139	Nacedero (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
140	Naranja (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
141	Naranja (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
142	Naranja (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
143	Naranja (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
144	Naranja Tangelo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 132.400
145	Naranja Tangelo (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 199.900
146	Naranja Tangelo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 26.000
147	Nogal (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
148	Nogal (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 177.700
149	Nogal (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 462.700
150	Nunche (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 88.900
151	Nunche (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
152	Nunche (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
153	Oiti (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
154	Oregano	Un	\$ 13.700
155	Palma Areca (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 40.400
156	Palma Areca (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 146.400
157	Palma Areca (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 209.100
158	Palma Areca (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 292.700
159	Palma Bismark (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 151.500
160	Palma Bismark (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
161	Palma Bismark (entre 16 y 20 Ø)	Un	\$ 337.400
162	Palma Bismark (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
163	Palma Botella (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 165.500
164	Palma Botella (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 330.900
165	Palma Botella (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 472.700
166	Palma Botella (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 661.800
167	Palma Caryota (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 118.100
168	Palma Caryota (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
169	Palma Caryota (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 337.400
170	Palma Caryota (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
171	Palma China (Menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 30.300
172	Palma Cuesco (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 57.000
173	Palma Cuesco (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 113.900
174	Palma Cuesco (entre 16 y 20 Ø)	Un	\$ 162.700
175	Palma Cuesco (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 227.700

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales | Lonjallanos
Carrera 33 No. 39-52 Oficina 204 | 313 391 25 98 | secretariageneral@lonjallanos.com.co

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 48 de 49

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 7

176	Palma de aceite	Un	\$ 122.300
177	Palma ornamental (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 71.100
178	Palma ornamental (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 142.200
179	Palma ornamental (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 203.100
180	Palma ornamental (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 284.300
181	Palmicha	Un	\$ 74.500
182	Palo Blanco (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
183	Palo Blanco (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
184	Palo Blanco (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
185	Palo Tigre (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
186	Palo Tigre (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
187	Palo Tigre (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
188	Papaya (Papayo) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 102.600
189	Papaya (Papayo) (entre 11 y 21 cm Ø)	Un	\$ 188.900
190	Pasto brachiaria (amargo)	m ²	\$ 350
191	Pasto brachiaria (dulce)	m ²	\$ 350
192	Pasto Cuba 22	m ²	\$ 500
193	Pasto Estrella	m ²	\$ 411
194	Pasto Humidicola	m ²	\$ 350
195	Payande (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 11.200
196	Payande (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 81.100
197	Payande (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 222.100
198	Payande (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 533.000
199	Piperaceae (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
200	Piperaceae (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 52.200
201	Piperaceae (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
202	Platano (Altura menor a 1,5 m)	Un	\$ 38.200
203	Platano (Altura mayor a 1,5 m)	Un	\$ 54.600
204	Plumeria	Un	\$ 68.200
205	Pomaroso (Pomoroso) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 21.700
206	Pomaroso (Pomoroso) (entre 11 y 19 cm Ø)	Un	\$ 75.700
207	Pomaroso (Pomoroso) (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
208	Pronto alivio	Un	\$ 12.400
209	Resucitado	Un	\$ 21.700
210	Rozo	Un	\$ 19.000
211	Sangredago (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
212	Sangredago (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
213	Sangredago (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
214	Tarantan (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 5.600
215	Tarantan (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 27.800
216	Tarantan (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 95.300
217	Tostao (Maiz Tostao) (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 85.100
218	Tostao (Maiz Tostao) (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 140.500
219	Tostao (Maiz Tostao) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 25.000

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales | Lonjallanos
Carrera 33 No. 39-52 Oficina 204 | 313 391 25 98 | secretariageneral@lonjallanos.com.co

Unión Ter
Me
- INCGR
10854899

Avalúo UF05-CAPA-0012		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 49 de 49

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 7

220	Totumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
221	Totumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500
222	Totumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 120.200
223	Trimezia	Un	\$ 15.200
224	Trompillo (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
225	Trompillo (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
226	Trompillo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
227	Trompillo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
228	Tulipán Africano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
229	Tulipán Africano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
230	Tulipán Africano (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
231	Tuno (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
232	Tuno (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
233	Tuno (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
234	Tuno negro (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
235	Tuno negro (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
236	Tuno negro (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
237	Vara Santa (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 52.200
238	Vara Santa (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
239	Vara Santa (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
240	Veranera (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 39.200
241	Veranera (entre 16 y 40 cm Ø)	Un	\$ 91.500
242	Vareno (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
243	Vareno (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
244	Vareno (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
245	Yarumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 24.300
246	Yarumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 48.500
247	Yarumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
248	Yarumo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 113.200
249	Yopo (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
250	Yopo (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
251	Yopo (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 48.500
252	Zinnia	Un	\$ 28.800

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales | Lonjallanos
Carrera 33 No. 39-52 Oficina 204 | 313 391 25 98 | secretariageneral@lonjallanos.com.co

portal
DUP
3

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 7

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES
ACTA 09-24 – COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚO

11 DE DICIEMBRE DE 2024

PONENTES: AVALUADORES PROYECTO MALLA VIAL DEL META IP
OBJETO: ESPECIES VEGETALES
AVALÚO: UNIDAD FUNCIONAL 2 Y 5
SOLICITANTE: CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S

Se toma como base el "Documento Técnico" aprobado por el Comité Técnico de LONJALLANOS el 01 de junio de 2023 cuyo objeto fue la determinación de la Metodología para valuación de especies vegetales en el ejercicio valuatorio de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS.

En la fecha, el Comité Técnico actualiza el inventario de especies vegetales con sus valores comerciales respectivos.


RUBEN HELÍ MAMBY BERNAL
Presidente


DEISY SANCHEZ FUENTES
Directora Ejecutiva

ACTA N° 09 DE DIC. 11- 24 TABLA DE ESPECIES VEGETALES			
ítem	Descripción	Unidad	Valor Unidad
1	Achiote (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 20.100
2	Achiote (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 70.400
3	Achiote (entre 31 y 40 cm Ø)	Un	\$ 100.500
4	Achiote (mayor de 40 cm Ø)	Un	\$ 116.200
5	Anturio	Un	\$ 44.700
6	Artemisa	Un	\$ 22.900
7	Balso (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 74.800
8	Bambu (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 28.300
9	Bijao	Un	\$ 13.200
10	Bore	Un	\$ 13.200
11	Bosque Secundario	m ²	\$ 4.100
12	Cacao (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 19.000
13	Cacao (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 27.100
14	Cacao (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 35.200
15	Cámbulo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 51.900
16	Campanero (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 77.800
17	Campanero (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 258.500
18	Campanero (mayor a 100 cm Ø)	Un	\$ 583.000
19	Campanero (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
20	Cañofistol (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 136.400
21	Cañofistol (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 181.800
22	Carancho (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 10.800
23	Carancho (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 62.500
24	Catalpa (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 40.600
25	Caucho (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 88.900
26	Caucho (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 340.100
27	Caucho (mayor a 100 cm Ø)	Un	\$ 694.100
28	Caucho (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
29	Cedro (inferior a 20 cm Ø)	Un	\$ 155.000
30	Cedro (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 296.200
31	Cedro (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 906.900
32	Cedro (mayor 100 cm Ø)	Un	\$ 1.850.800
33	Ceiba (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 118.500
34	Ceiba (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 408.100
35	Ceiba (mayor a 100 cm Ø)	Un	\$ 925.400
36	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura menor o igual a 1m)	m	\$ 22.700
37	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura entre 1 y 2 m)	m	\$ 32.400
38	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura mayor a 2 m)	m	\$ 42.100
39	Cinta Liriope	Un	\$ 8.100
40	Cítricos (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
41	Cítricos (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400

42	Cítricos (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
43	Cítricos (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
44	Colegiala	Un	\$ 10.100
45	Colorado (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
46	Colorado (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 83.400
47	Coralito asiático	Un	\$ 20.200
48	Cordia (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
49	Cordia (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
50	Cordia (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
51	Cordia (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 259.200
52	Corona de cristo	Un	\$ 33.800
53	Dalium (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
54	Dalium (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
55	Dalium (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
56	Diefenbachia	Un	\$ 29.700
57	Dormidero (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 31.300
58	Dormidero (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
59	Dormidero (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 254.600
60	Duranta	Un	\$ 1.600
61	Ficus (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.900
62	Ficus (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 249.900
63	Flor Morado (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
64	Flor Morado (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
65	Flor Morado (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
66	Flor Morado (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
67	Glabra (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 4.100
68	Glabra (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 18.700
69	Glabra (Mayor 15 cm Ø)	Un	\$ 75.000
70	Gramma	m ²	\$ 300
71	Guadua	Un	\$ 38.200
72	Gualanday (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
73	Gualanday (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
74	Gualanday (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
75	Guamo (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
76	Guamo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 100.000
77	Guanábano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 38.400
78	Guanábano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 113.200
79	Guanábano (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 188.900
80	Guásimo (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 37.500
81	Guásimo (entre 41 y 80 cm Ø)	Un	\$ 199.900
82	Guásimo (mayor 80 cm Ø)	Un	\$ 355.400
83	Guásimo (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 6.300
84	Guayabo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 120.200
85	Guayabo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 7

86	Guayabo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
87	Heliconia	Un	\$ 20.200
88	Hiedra	Un	\$ 28.700
89	Higuerón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
90	Hojarasco (Ojarasco) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 12.600
91	Hojarasco (Ojarasco) (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 66.700
92	Hojarasco (Ojarasco) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
93	Hueso (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 8.400
94	Hueso (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 52.100
95	Hueso (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 168.700
96	Hueso (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 466.500
97	Igua (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
98	Igua (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 88.900
99	Igua (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 173.600
100	Igua (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
101	Jobo (Hobo) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 29.600
102	Jobo (Hobo) (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
103	Jobo (Hobo) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 277.700
104	Jobo (Hobo) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
105	Lacre (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 74.100
106	Lacre (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 31.400
107	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 16.800
108	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 29.400
109	Limoncillo	Un	\$ 15.200
110	Limón (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
111	Limón (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
112	Limón (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
113	Limón (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
114	Limón mandarino (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
115	Limón mandarino (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
116	Limón mandarino (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
117	Limón mandarino (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
118	Mamoncillo (entre 11 y 60 cm Ø)	Un	\$ 50.000
119	Mamoncillo (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
120	Mamoncillo (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
121	Mandarino (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
122	Mandarino (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
123	Mandarino (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
124	Mandarino (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
125	Mango (entre 11 y 60 cm Ø)	Un	\$ 50.000
126	Mango (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
127	Mango (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
128	Matarratón (entre 21 y 45 cm Ø)	Un	\$ 56.300
129	Matarratón (mayor a 45 cm Ø)	Un	\$ 140.500
130	Matarratón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300

ral

 .OUP
 9-3

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 7

131	Mata palo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.900
132	Mata palo (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 243.900
133	Mirtacea (Mirto) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
134	Mirtacea (Mirto) (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 80.800
135	Mirtacea (Mirto) (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 105.100
136	Mirtacea (Mirto Plantula)	Un	\$ 25.800
137	Nacedero (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 56.300
138	Nacedero (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 116.700
139	Nacedero (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
140	Naranja (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
141	Naranja (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
142	Naranja (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
143	Naranja (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
144	Naranja Tangelo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 132.400
145	Naranja Tangelo (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 199.900
146	Naranja Tangelo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 26.000
147	Nogal (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
148	Nogal (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 177.700
149	Nogal (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 462.700
150	Nunche (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 88.900
151	Nunche (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
152	Nunche (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
153	Oiti (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
154	Oregano	Un	\$ 13.700
155	Palma Areca (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 40.400
156	Palma Areca (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 146.400
157	Palma Areca (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 209.100
158	Palma Areca (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 292.700
159	Palma Bismark (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 151.500
160	Palma Bismark (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
161	Palma Bismark (entre 16 y 20 Ø)	Un	\$ 337.400
162	Palma Bismark (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
163	Palma Botella (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 165.500
164	Palma Botella (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 330.900
165	Palma Botella (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 472.700
166	Palma Botella (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 661.800
167	Palma Caryota (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 118.100
168	Palma Caryota (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
169	Palma Caryota (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 337.400
170	Palma Caryota (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
171	Palma China (Menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 30.300
172	Palma Cuesco (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 57.000
173	Palma Cuesco (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 113.900
174	Palma Cuesco (entre 16 y 20 Ø)	Un	\$ 162.700
175	Palma Cuesco (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 227.700



Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 7

176	Palma de aceite	Un	\$ 122.300
177	Palma ornamental (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 71.100
178	Palma ornamental (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 142.200
179	Palma ornamental (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 203.100
180	Palma ornamental (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 284.300
181	Palmicha	Un	\$ 74.500
182	Palo Blanco (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
183	Palo Blanco (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
184	Palo Blanco (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
185	Palo Tigre (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
186	Palo Tigre (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
187	Palo Tigre (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
188	Papaya (Papayo) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 102.600
189	Papaya (Papayo) (entre 11 y 21 cm Ø)	Un	\$ 188.900
190	Pasto brachiaria (amargo)	m ²	\$ 350
191	Pasto brachiaria (dulce)	m ²	\$ 350
192	Pasto Cuba 22	m ²	\$ 500
193	Pasto Estrella	m ²	\$ 411
194	Pasto Humidícola	m ²	\$ 350
195	Payande (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 11.200
196	Payande (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 81.100
197	Payande (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 222.100
198	Payande (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 533.000
199	Piperaceae (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
200	Piperaceae (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 52.200
201	Piperaceae (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
202	Platano (Altura menor a 1,5 m)	Un	\$ 38.200
203	Platano (Altura mayor a 1,5 m)	Un	\$ 54.600
204	Plumeria	Un	\$ 68.200
205	Pomaroso (Pomoroso) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 21.700
206	Pomaroso (Pomoroso) (entre 11 y 19 cm Ø)	Un	\$ 75.700
207	Pomaroso (Pomoroso) (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
208	Pronto alivio	Un	\$ 12.400
209	Resucitado	Un	\$ 21.700
210	Rozo	Un	\$ 19.000
211	Sangredago (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
212	Sangredago (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
213	Sangredago (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
214	Tarantan (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 5.600
215	Tarantan (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 27.800
216	Tarantan (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 95.300
217	Tostao (Maiz Tostao) (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 85.100
218	Tostao (Maiz Tostao) (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 140.500
219	Tostao (Maiz Tostao) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 25.000

Acta No.09-24		Fecha: 11 de diciembre de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 7

220	Totumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
221	Totumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500
222	Totumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 120.200
223	Trimezia	Un	\$ 15.200
224	Trompillo (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
225	Trompillo (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
226	Trompillo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
227	Trompillo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
228	Tulipán Africano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
229	Tulipán Africano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
230	Tulipán Africano (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
231	Tuno (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
232	Tuno (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
233	Tuno (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
234	Tuno negro (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
235	Tuno negro (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
236	Tuno negro (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
237	Vara Santa (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 52.200
238	Vara Santa (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
239	Vara Santa (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
240	Veranera (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 39.200
241	Veranera (entre 16 y 40 cm Ø)	Un	\$ 91.500
242	Vareno (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
243	Vareno (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
244	Vareno (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
245	Yarumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 24.300
246	Yarumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 48.500
247	Yarumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
248	Yarumo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 113.200
249	Yopo (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
250	Yopo (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
251	Yopo (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 48.500
252	Zinnia	Un	\$ 28.800

Oral
GROUP
899-3

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS		FECHA DE COMITÉ 19-12-2024
AVALÚO No UF05-CAPA-0012	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 2

AVALÚO No.	UF05-CAPA-0012	HORA: 4:00 pm
TIPO DE INMUEBLE	Finca	
DIRECCIÓN	Lote parte Hda. San José Vda Cairo	
MUNICIPIO/ DEPARTAMENTO	Villavicencio - Meta	
MATRICULA INMOBILIARIA	230 - 124892	
NUMERO CATASTRAL	500010001000000040270000000000	
AVALUADOR	Francisco Eduardo González Torres	
COORDINADOR	Luis David Soto Forero	
ASISTENTES		
NOMBRE	RAA-AVAL	
Carlos Arturo Talero Cruz	19198454	
Francisco Eduardo González Torres	17305927	
Santiago Beltrán Mejía	1020791824	
Luis David Soto Forero	19193441	
Rubén Helí Mamby Bernal	17324089	
Diego Andrés Hernández Sabogal	86060039	
Jorge Humberto Delgadillo Sánchez	86056853	
Octavio Vásquez Bermúdez	79319327	
Juan Carlos Rey González	79490776	
Luis Fernando Tobian Sarmiento	19287793	
Fernando Beltrán Bolaños	17323931	
NORMA URBANISTICA		
Instrumento:	Plan de Ordenamiento Territorial POT.	
Acuerdo No.:	287 del 29 de diciembre del 2015.	
Clasificación Suelo rural:	Rural.	
Área de actividad suelo rural:	Suburbano AAV1.	
METODOLOGIA		
<p>Para determinar el valor del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se aplica la siguiente metodología Valuatoria:</p> <p>7.1 TERRENO: Para determinar el valor del terreno, se empleó el 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.</p> <p>7.2 CONSTRUCCIÓN: Para determinar el valor de las construcciones se empleó el 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.</p>		

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS		FECHA DE COMITÉ 19-12-2024
AVALÚO No UF05-CAPA-0012	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 2

CERTIFICADO AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES, CULTIVO, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

PREDIO	VALOR AVALÚO	DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE	VALOR TOTAL
UF05-CAPA-0012	\$ 673.413.137	\$ 19.452.703	\$ -	\$ 692.865.840

El valor aprobado por el Comité Técnico es de: SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS Y CUARENTA PESOS (\$692.865.840) MONEDA LEGAL

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas tarifas de transporte, servicios públicos y cambios en el canon de arrendamiento de inmuebles para uso residencial hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

OBSERVACIONES

Siendo las 6:00 pm se da por terminado el Comité Técnico de Avalúos desarrollado para el Proyecto



RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Representante Legal
RAA AVAL-17324089



LUIS DAVID SOTO FORERO
Coordinador Avalúos
RAA AVAL-19193441



FRANCISCO GONZALEZ TORRES
Avaluador
RAA AVAL-17305927



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: MALLA VIAL DEL META IP UNIDAD FUNCIONAL: UF05

CONTRATO No.: ANI-004 DE 2015

PREDIO No.: **UF05-CAPA-0012**

ABSC. INICIAL: K 8+978,70 D

ABSC. FINAL: K 9+747,72 D

SECTOR O TRAMO: CATAMA-PUENTE AMARILLO

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izq-Der 769,02

Unión Temporal Meta
 SECTOR O TRAMO
 NIT.: 900.854.899-3
PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA
 RECIBIDO: Oscar Andrés Ruíz P

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO

REGISTRO / NIT: 40.403.954

DIRECCION / EMAIL: erikm.herrera@hotmail.com

DIRECCION DEL PREDIO: LOTE PARTE HACIENDA SAN JOSE VDA C

MATRICULA INMOBILIARIA: 230-124892

CEDULA CATASTRAL: 500010001000000040270000000000

VEREDA/BARRIO: EL CAIRO	CLASIFICACION DEL SUELO: SUBURBANO	LINDEROS: NORTE	LONGITUD: 27,20 m	COLINDANTES: CON PREDIO DE LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA (1-4)
MUNICIPIO: VILLAVICENCIO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: VIVIENDA Y TURISMO A.A.V.T.	SUR	38,66 m	CON RONDA HÍDRICA DEL RÍO GUATÍQUÍA (39-41)
DPTO: META	TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana	ORIENTE	772,20 m	CON PREDIO DE ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO (ÁREA RESTANTE) (4-39)
Predio requerido para: CONSTRUCCION DOBLE CALZADA		OCIDENTE	781,59 m	CON PREDIO DE ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO (ÁREA RESTANTE) (41-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PASTOS BRACHIARIA	21561,96	45Un*m2	m ²
PAYANDÉ ø 25 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 80 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 82 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 26 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 120 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 300 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 88 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 23 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 28 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 48 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 23 cm	1		Un
PAYANDÉ ø 60 cm	1		Un
YOPO ø 55 cm	1		Un
YOPO ø 37 cm	2		Un
YOPO ø 53 cm	1		Un
LACRE ø 9 cm	1		Un

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
		SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES	0	m ²
ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: CERCA MEDIANERA CON POSTES DE CONCRETO DISTRIBUIDOS CADA 2,70 m APROXIMADAMENTE, DE DIMENSIONES 0,10*0,10 m POR 1,50 m DE ALTO APROXIMADAMENTE, CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS. (NOTA: LA CERCA TIENE UNA LONGITUD DE 27,20 m, PERO AL SER MEDIANERA, SE PAGARÁ LA MITAD PARA CADA PROPIETARIO, POR LO CUAL SE INGRESA A INVENTARIO PARA AVALÚO LA LONGITUD DE 13,60 m)	13,60	m	
2	CA2: CERCA INTERNA CON POSTES DE CONCRETO DISTRIBUIDOS CADA 2,60 m APROXIMADAMENTE, DE DIMENSIONES 0,10*0,10 m POR 1,40 m DE ALTO APROXIMADAMENTE, CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS.	26,09	m	
3	CA3: CERCA INTERNA CON POSTES DE CONCRETO DISTRIBUIDOS CADA 2,90 m APROXIMADAMENTE, DE DIMENSIONES 0,10*0,10 m POR 1,40 m DE ALTO APROXIMADAMENTE, CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS.	25,59	m	
4	CA4: CERCA INTERNA CON POSTES DE CONCRETO DISTRIBUIDOS CADA 3,00 m APROXIMADAMENTE, DE DIMENSIONES 0,10*0,10 m POR 1,40 m DE ALTO APROXIMADAMENTE, CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS.	29,73	m	
5	CAS: CERCA PERIMETRAL CON POSTES DE CONCRETO DISTRIBUIDOS CADA 3,00 m APROXIMADAMENTE, DE DIMENSIONES 0,10*0,10 m POR 1,40 m DE ALTO APROXIMADAMENTE, CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS.	38,67	m	

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO

Tiene el área requerida afectación por servidumbres? NO

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica? SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 15-may.-23

Elaboró: Jhonatan Ordoñez
 Ing. JHONATAN ORDOÑEZ - MP 061037-0615526 CAU

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	1.122.435,00	m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	21.561,96	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	21.561,96	m ²
ÁREA SOBRANTE	1.100.873,04	m ²

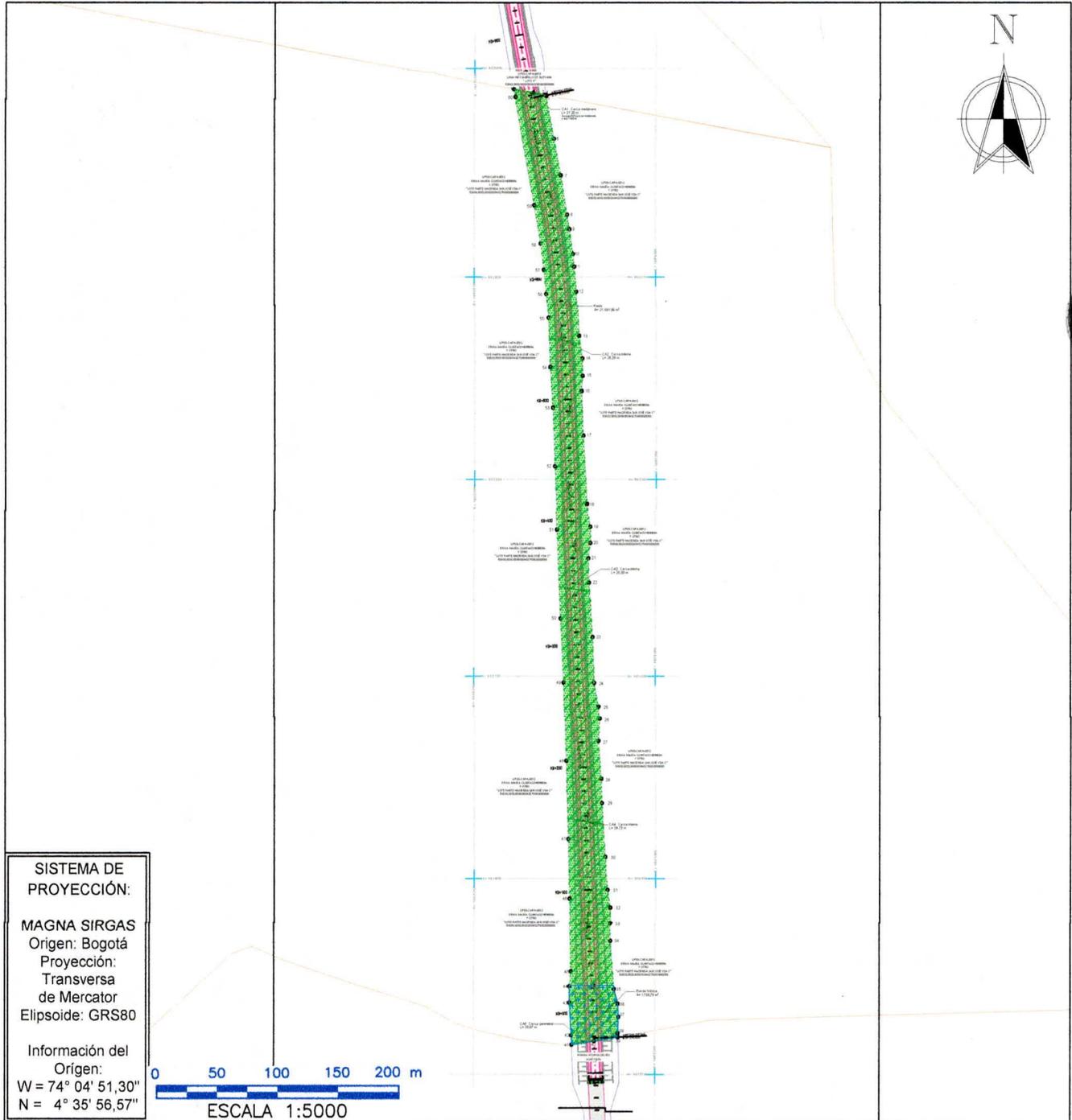
OBSERVACIONES:

1) LA INFORMACION TECNICO JURIDICA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA EP No. 6702 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2015, OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO.

2). EL USO DE SUELO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE CONCEPTO CU-22-0871 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022 DE LA CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. 3). EL ÁREA REQUERIDA PRESENTA 2 CLASIFICACIONES DE SUELO SEGÚN EL USO DE SUELO ASÍ: RURAL: 2371,76 M2. SUBURBANO: 19.190,20 M2. 4). EL PREDIO PRESENTA UNA RONDA HÍDRICA DE 1758,79 M2

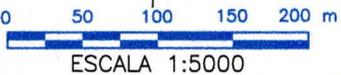
PLANO PREDIAL

F-1211/02 - MAY 1/17



SISTEMA DE PROYECCIÓN:
MAGNA SIRGAS
 Origen: Bogotá
 Proyección: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80

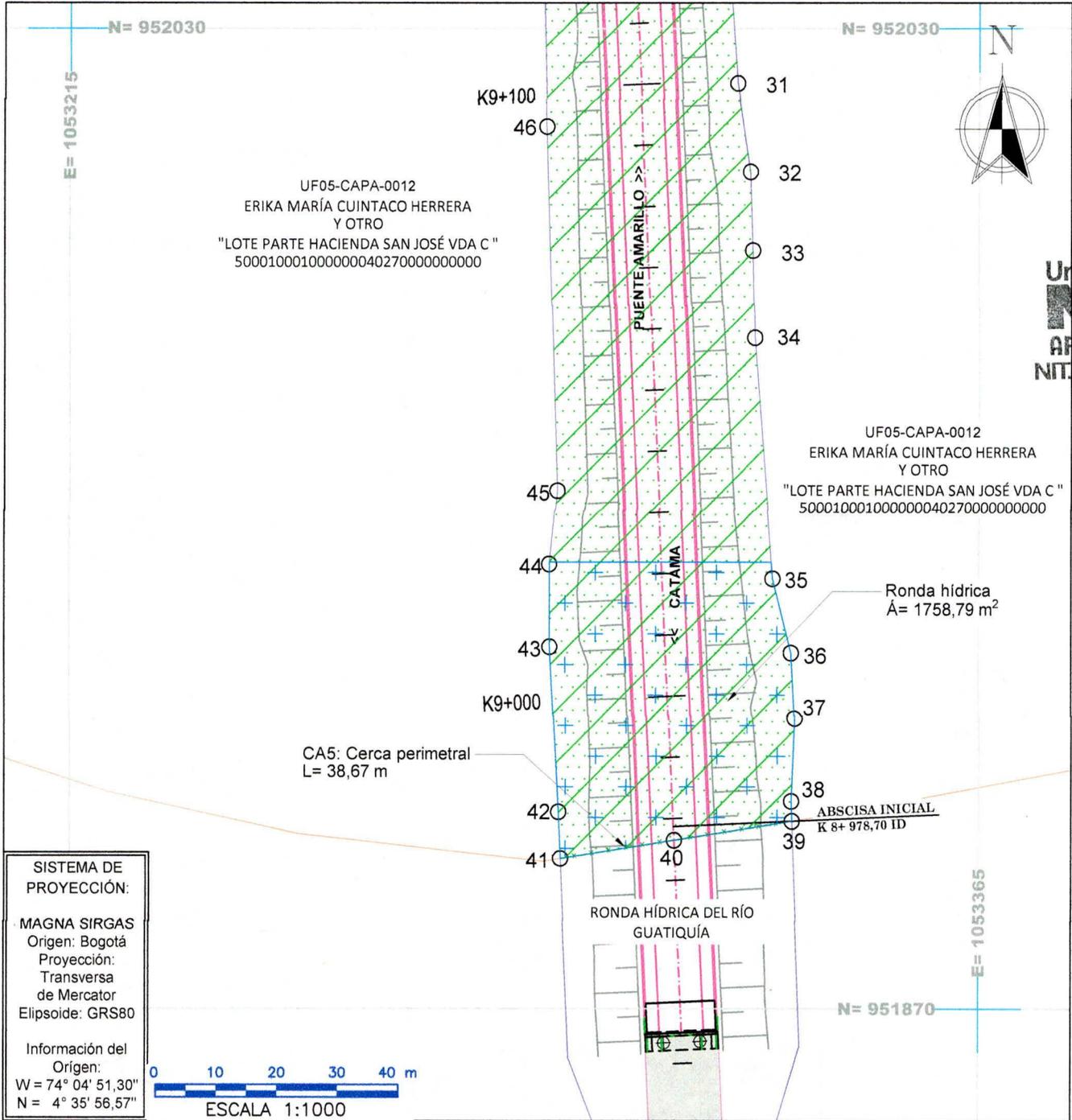
Información del Origen:
 W = 74° 04' 51,30"
 N = 4° 35' 56,57"



MALLA VIAL DEL META I.P		PLANO: 1 DE 7	CONVENCIONES	
PROPIETARIO: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO	No. CATASTRAL 500010001000000040270000000000	FMI: 230-124892	BORDE VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
DISEÑO Y CÁLCULO: Jhonatan Ordoñez JHONATÁN ORDÓNEZ MP 061037-0615526 CAU	FECHA ELAB.: 15-05-2023	ESCALA: 1/5000	EJE DE VÍA PROYECTADA	REDES
CUADRO DE AREAS			CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REQUERIDA
AREA REQUERIDA: 21.561,96 m ²	AREA TOTAL: 1'122.435,00 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	PUNTO DE INFLEXION	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
		AREA REMANENTE: 00,00 m ²	LINDERO	AREA REMANENTE
		AREA SOBRANTE: 1'100.873,04 m ²	CHAFLAN	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
			CERCA	AREA RONDA DE RIO
			BOSQUE NATIVO	PASTOS
			UNIDAD FUNCIONAL: 5	FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0012
			SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO	

PLANO PREDIAL

F-1211/02 - MAY 1/17

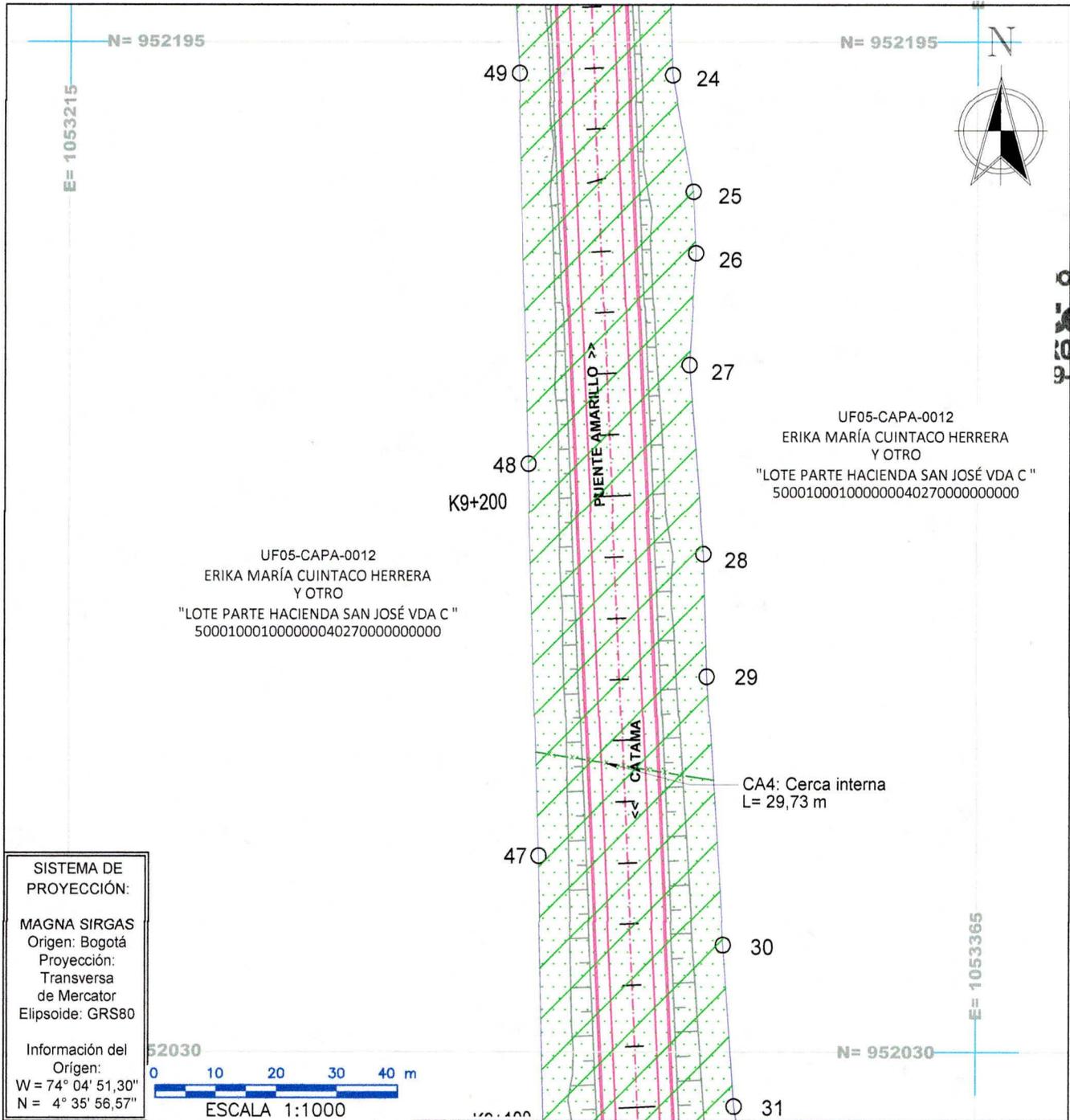


Unión Temporal
Meta
 AFA - INCG
 NIT. 90085489

SISTEMA DE PROYECCIÓN:
 MAGNA SIRGAS
 Origen: Bogotá
 Proyección: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80
 Información del Origen:
 W = 74° 04' 51,30"
 N = 4° 35' 56,57"

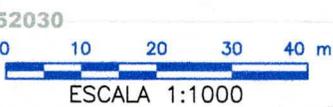


MALLA VIAL DEL META I.P		PLANO: 2 DE 7	CONVENCIONES	
PROPIETARIO: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO	No. CATASTRAL 500010001000000040270000000000	FMI: 230-124892	BORDE VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
DISEÑO Y CALCULO: Jhonatan Ordóñez MP 061037-0615526 CAU	FECHA ELAB.: 15-05-2023	ESCALA: 1/1000	EJE DE VÍA PROYECTADA	REDES
CUADRO DE AREAS			CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REQUERIDA
AREA REQUERIDA: 21.561,96 m²	AREA TOTAL: 1'122.435,00 m²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m²	PUNTO DE INFLEXION	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
AREA REMANENTE: 00,00 m²	AREA SOBRANTE: 1'100.873,04 m²		LINDERO	AREA REMANENTE
			CHAFLAN	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
			CERCA	AREA RONDA DE RIO
			BOSQUE NATIVO	PASTOS
			UNIDAD FUNCIONAL: 5	FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0012
			SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO	



oral
COUP
9-3

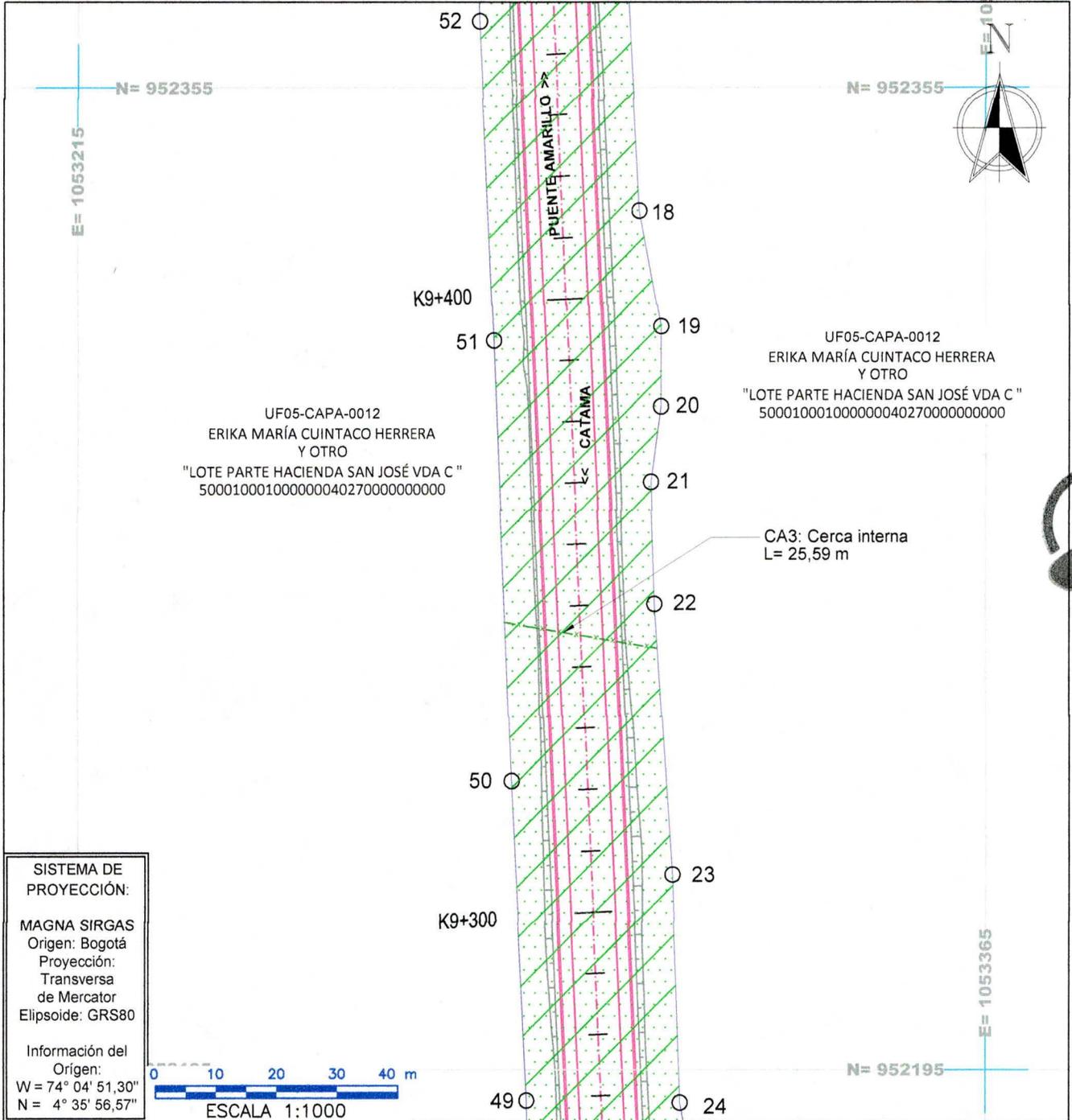
SISTEMA DE PROYECCIÓN:
MAGNA SIRGAS
Origen: Bogotá
Proyección: Transversa de Mercator
Elipsoide: GRS80
Información del Origen:
W = 74° 04' 51,30"
N = 4° 35' 56,57"



MALLA VIAL DEL META I.P		PLANO: 3 DE 7		CONVENCIONES	
PROPIETARIO: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO		No. CATASTRAL 500010001000000040270000000000		<ul style="list-style-type: none"> BORDE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE PUNTO DE INFLEXION LINDERO CHAFLAN CERCA BOSQUE NATIVO LÍNEA DE COMPRA REDES AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA RONDA DE RIO PASTOS 	
DISEÑO Y CALCULO: Jhonatan Ordóñez JHONATAN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU		FECHA ELAB.: 15-05-2023		ESCALA: 1/1000	
CUADRO DE AREAS				UNIDAD FUNCIONAL: 5	
AREA REQUERIDA: 21.561,96 m ²	AREA TOTAL: 1'122.435,00 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	AREA REMANENTE: 00,00 m ²	AREA SOBRANTE: 1'100.873,04 m ²	FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0012
				SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO	

PLANO PREDIAL

F-1211/02 - MAY 1/17



UF05-CAPA-0012
ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA
Y OTRO
"LOTE PARTE HACIENDA SAN JOSÉ VDA C"
500010001000000040270000000000

UF05-CAPA-0012
ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA
Y OTRO
"LOTE PARTE HACIENDA SAN JOSÉ VDA C"
500010001000000040270000000000

CA3: Cerca interna
L= 25,59 m

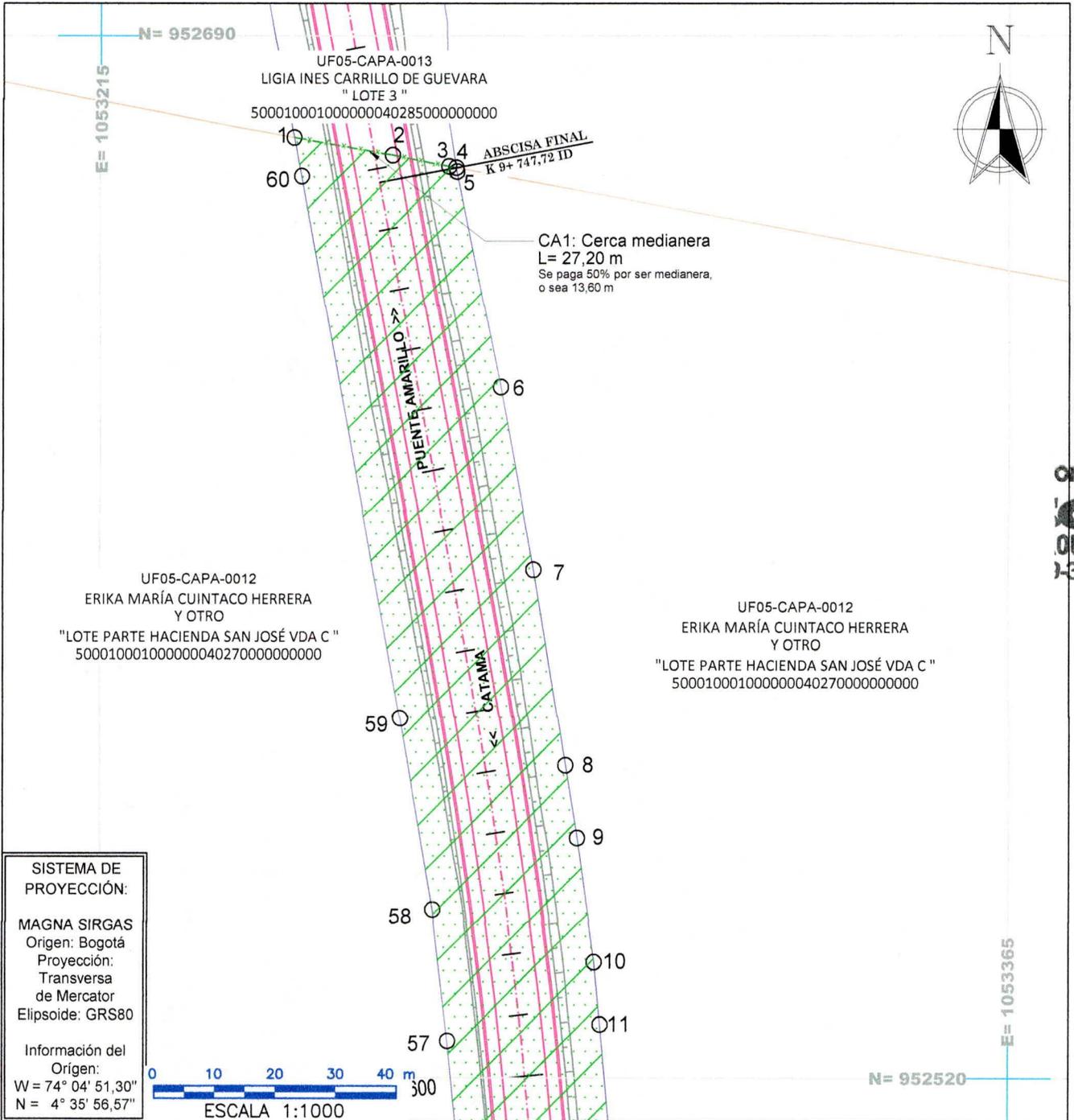
SISTEMA DE PROYECCIÓN:
MAGNA SIRGAS
Origen: Bogotá
Proyección:
Transversa de Mercator
Elipsoide: GRS80
Información del Origen:
W = 74° 04' 51,30"
N = 4° 35' 56,57"



MALLA VIAL DEL META I.P		PLANO: 4 DE 7		CONVENCIONES	
PROPIETARIO: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO		No. CATASTRAL 500010001000000040270000000000		BORDE VÍA PROYECTADA	— LINEA DE COMPRA
FMI: 230-124892		FECHA ELAB.: 15-05-2023		ESCALA: 1/1000	REDES
DISEÑO Y CALCULO: Jhonatan Ordóñez JHONATAN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU		AREA REQUERIDA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	AREA REMANENTE
CUADRO DE AREAS		UNIDAD FUNCIONAL: 5		FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0012	
AREA REQUERIDA: 21.561,96 m²	AREA TOTAL: 1'122.435,00 m²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m²	AREA REMANENTE: 00,00 m²	AREA SOBRANTE: 1'100.873,04 m²	SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO

PLANO PREDIAL

F-1211/02 - MAY 1/17



SISTEMA DE PROYECCIÓN:
 MAGNA SIRGAS
 Origen: Bogotá
 Proyección: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80

Información del Origen:
 W = 74° 04' 51,30"
 N = 4° 35' 56,57"



MALLA VIAL DEL META I.P		PLANO: 6 DE 7		CONVENCIONES	
PROPIETARIO: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO		No. CATASTRAL: 500010001000000040270000000000		BORDE VÍA PROYECTADA	
FMI: 230-124892		FECHA ELAB.: 15-05-2023		EJE DE VÍA PROYECTADA	
DISEÑO Y CALCULO: Jhonatan Ordóñez JHONATAN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU		ESCALA: 1/1000		CALZADA VÍA EXISTENTE	
CUADRO DE AREAS				PUNTO DE INFLEXION	
AREA REQUERIDA: 21.561,96 m ²	AREA TOTAL: 1'122.435,00 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	AREA REMANENTE: 00,00 m ²	AREA SOBRANTE: 1'100.873,04 m ²	LINDERO
				CHAFLAN	
				CERCA	
				BOSQUE NATIVO	
				LÍNEA DE COMPRA	
				REDES	
				AREA REQUERIDA	
				AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
				AREA REMANENTE	
				AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
				AREA RONDA DE RIO	
				PASTOS	
				UNIDAD FUNCIONAL: 5	
				SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO	
				FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0012	



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	952.658,28	1.053.247,03	16,47
2	952.655,41	1.053.263,25	9,49
3	952.653,60	1.053.272,57	1,23
4	952.653,38	1.053.273,78	0,63
5	952.652,76	1.053.273,88	35,86
6	952.617,63	1.053.281,08	30,19
7	952.587,95	1.053.286,61	32,37
8	952.556,01	1.053.291,86	11,96
9	952.544,21	1.053.293,81	20,52
10	952.523,89	1.053.296,69	10,16
11	952.513,78	1.053.297,67	20,39
12	952.493,47	1.053.299,49	36,36
13	952.457,15	1.053.301,25	18,49
14	952.438,85	1.053.303,87	14,22
15	952.424,83	1.053.304,11	12,40
16	952.412,25	1.053.303,35	36,43
17	952.375,85	1.053.304,74	55,96
18	952.319,97	1.053.307,82	19,08
19	952.301,22	1.053.311,33	13,14
20	952.288,08	1.053.311,31	12,41
21	952.275,78	1.053.309,66	19,85
22	952.255,94	1.053.310,30	44,13
23	952.211,91	1.053.313,24	37,30
24	952.174,63	1.053.314,53	19,46
25	952.155,50	1.053.318,10	9,98
26	952.145,53	1.053.318,53	18,35
27	952.127,21	1.053.317,40	30,98
28	952.096,33	1.053.319,86	20,02
29	952.076,32	1.053.320,45	43,96
30	952.032,45	1.053.323,24	26,43
31	952.006,08	1.053.325,06	14,63
32	951.991,62	1.053.327,30	12,86
33	951.978,77	1.053.327,72	14,25
34	951.964,52	1.053.327,99	39,45
35	951.925,19	1.053.331,02	12,46
36	951.913,11	1.053.334,06	10,73
37	951.902,39	1.053.334,61	13,54
38	951.888,86	1.053.334,06	3,25
39	951.885,61	1.053.334,18	19,67
40	951.882,54	1.053.314,75	18,99
41	951.879,57	1.053.295,99	7,57
42	951.887,13	1.053.295,65	27,02
43	951.914,11	1.053.294,25	13,46
44	951.927,57	1.053.294,18	12,06
45	951.939,57	1.053.295,41	59,41
46	951.998,95	1.053.293,68	48,14
47	952.047,08	1.053.292,62	64,04
48	952.111,09	1.053.290,80	63,92
49	952.174,99	1.053.289,16	52,13
50	952.227,06	1.053.286,61	71,86
51	952.298,86	1.053.283,67	52,08
52	952.350,88	1.053.281,27	47,84
53	952.398,69	1.053.279,62	33,15
54	952.431,76	1.053.277,28	40,11
55	952.471,85	1.053.275,93	19,88
56	952.491,47	1.053.274,42	19,71
57	952.511,08	1.053.272,47	21,57
58	952.532,50	1.053.269,90	31,62
59	952.563,66	1.053.264,50	89,84
60	952.652,02	1.053.248,28	6,38
1	952.658,28	1.053.247,03	

ÁREA REQUERIDA = 21.561,96 m²



SISTEMA DE PROYECCIÓN:
MAGNA SIRGAS
Origen: Bogotá
Proyección:
Transversa de Mercator
Elipsoide: GRS80
Información del Origen:
W = 74° 04' 51,30"
N = 4° 35' 56,57"

MALLA VIAL DEL META I.P		PLANO: 7 DE 7		CONVENCIONES	
PROPIETARIO: ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO		No. CATASTRAL 500010001000000040270000000000		BORDE VÍA PROYECTADA	— LINEA DE COMPRA
DISEÑO Y CALCULO: Jhonatan Ordóñez JHONATÁN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU		FMI: 230-124892		EJE DE VÍA PROYECTADA	— REDES
FECHA ELAB.: 15-05-2023		ESCALA: N/A		CALZADA VÍA EXISTENTE	— ÁREA REQUERIDA
CUADRO DE AREAS		UNIDAD FUNCIONAL: 5		PUNTO DE INFLEXION	○ ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
ÁREA REQUERIDA: 21.561,96 m ²	ÁREA TOTAL: 1'122.435,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	ÁREA REMANENTE: 00,00 m ²	LINDERO	— ÁREA REMANENTE
ÁREA SOBRANTE: 1'100.873,04 m ²				CHAFLAN	— ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO				CERCA	— ÁREA RONDA DE RIO
FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0012				BOSQUE NATIVO	— PASTOS



CONCEPTO DE USO **CU-22-0871**

Fecha: 14 de diciembre de 2022

Señores

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.

OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL

Solicitante

Dirección: Carrera 1 No. 14-24, Anillo Vial

Email: ovelandia@cillanos.co / contactenos@bynariasas.com.co

Celular: 310 7044144

Ref. CONCEPTO DE USO	Expediente N°
Fecha de Radicación: 02 de diciembre de 2022	O.A.22-0908

Teniendo en cuenta el asunto de la Referencia, me permito informarle respecto al predio:

Localizado en	UF05-CAPA-0012
Con Matrícula Inmobiliaria	230-124892
Con Cedula Catastral	50001-00-01-0000-0004-0270-000-000-000
Antecedentes Urbanísticos	NO APORTAN

Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015, Actualizado y Corregido mediante el Decreto No. 1000-24/195 de 2022, lo siguiente:

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Plano 10)	RURAL
--	-------

Parte del predio, aproximadamente el 8,19 % se encuentra en:

2. AREA DE ACTIVIDAD (Plano 11)	AGRICOLA
--	----------

3. RÉGIMEN DE USO	
Principal	Actividades agrícolas con prácticas sostenibles que no generen impactos negativos a los recursos agua, suelo, aire y biodiversidad.
Compatible	Agricultura orgánica, cultivos transitorios y permanentes, sistemas agroforestales, uso forestal protector, uso forestal productor y forestal protector productor, aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderable, investigación y restauración ecológica, especies menores, ganadería semi-intensiva, Investigación y educación ambiental, Agroturismo sostenible, Fincas integrales agroecológicas bajo el modelo agroecológico, el desarrollo de buenas prácticas de manejo agrícola y pecuario.
Condicionado	Agropecuario intensivo, vías, agroindustria, Actividades Minero-Energéticas.
Prohibidos	Usos Urbanos, loteos, quemas y la tala, Vertimientos de residuos sólidos y líquidos sin el

manejo adecuado.

Parte del predio, aproximadamente el 9,56 % se encuentra en:

4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Plano 10)	PROTECCIÓN
--	------------

5. CLASIFICACIÓN SUELO RURAL (Plano 11A)	CONSERVACIÓN (POMCA)
---	----------------------

El artículo 344 del Acuerdo 287 del 29 de Diciembre de 2015, define **Suelo de protección**: El suelo de protección hace referencia a aquellas áreas que por sus características ecológicas y por los servicios ecosistémicos prestados merecen ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la normativa ambiental vigente. En el suelo rural pertenecen al suelo de protección las siguientes áreas:

1. **Áreas de conservación y protección ambiental.**
2. Áreas de amenaza alta y riesgo alto no mitigable
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. Áreas para la infraestructura del sistema de servicios públicos domiciliarios.

El predio se encuentra en área de conservación la cual se define de acuerdo al artículo 347 del POT como: las Áreas que se orientan al manejo de tierras en la cuales se debe prolongar los valores ambientales que son el soporte de la productividad primaria del ecosistema del ecosistema en procura de favorecer la prestación de servicios ambientales, armonizando los usos orientados a la conservación.

El Régimen de usos aplicable a las áreas de **conservación y protección ambiental**-, se establece con base en los servicios ecosistémicos y la disponibilidad de recursos naturales y las categorías de manejo de preservación, **conservación** y restauración de los POMCH de los ríos Guatiquía y Guayuriba:

Área de Conservación: Áreas que se orientan al manejo de tierras en la cuales se debe prolongar los valores ambientales que son el soporte de la productividad primaria del ecosistema del ecosistema en procura de favorecer la prestación de servicios ambientales, armonizando los usos orientados a la conservación.

El régimen de usos del área de conservación depende que zona este ubicado el predio ya que en áreas de conservación se encuentran las siguientes zonas de acuerdo con lo establecido en el artículo 347 del Acuerdo 287 del 2015:

- a. Zonas Forestales Protectoras
- b. Zona de subpáramo
- c. Zonas de rondas hídricas
- d. Nacimiento de agua
- e. Bosque galería
- f. Zonas propuestas para la recarga de acuíferos

La otra parte del predio, aproximadamente el 82,25 % se encuentra en:

6. CLASIFICACIÓN SUELO RURAL (Plano 10)	SUBURBANO
Área de Actividad Para el Suburbano (Plano 11)	VIVIENDA Y TURISMO A.A.V.T.

7. RÉGIMEN DE USO SUELO SUBURBANO A.A.V.T.	
Principal	Vivienda abierta o en condominio
Compatible	Usos comerciales de primera necesidad Equipamientos básicos de bienestar social categoría 1

	Forestal protector y servicios ecoturísticos, agroturísticos, etnoturísticos, acuaturísticos y demás tipologías turísticas
Condicionado	Equipamientos categoría 2
Prohibidos	Cualquier uso no mencionado anteriormente

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN (Artículo 395)

Es la extensión de la unidad mínima de actuación para el proceso y la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. Para el Municipio de Villavicencio el POT **estableció 2 hectáreas.**

De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 ARTICULO 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano, en su Parágrafo se establece: "Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal."

Nota: Si el Predio objeto de la consulta cuenta con licencia de construcción, el Uso del suelo para este será acorde con lo establecido en la licencia.

Nota 2: Con base en lo anterior, debe quedar claro que los **Conceptos de Uso de Suelo** expedidos por los Curadores Urbanos: 1) Únicamente señalan las "Normas referentes al uso del suelo" establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 287 de 2015 y no constituyen diligencia de verificación de los demás requisitos establecidos en la Ley 232 de 1.995, tales como: "intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación", verificación que es competencia de otras autoridades municipales. 2) **No Conceden Permiso para el Funcionamiento, Adecuación o Construcción de Ningún Establecimiento.** Por lo tanto en caso que la edificación no cuente con la Licencia de Construcción para desarrollar la actividad económica indicada en su solicitud, se deberá tramitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad que corresponda, según las definiciones contenidas en el Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, de lo contrario se entenderá **PROHIBIDO** aun cuando el presente concepto lo categorice como principal, complementario, compatible.

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

Cordialmente,


Arq. ANDREA YALENA ATEHORTUA ORJUELA
Curadora Urbana Primera de Villavicencio