

NIT 900843297-2

Villavicencio, 22 de septiembre de 2025

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA

Dirección: LOTE 3

Vereda Villavicencio

Municipio de Villavicencio

Departamento del Meta

Asunto:

PUBLICACIÓN POR AVISO DEL OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA NO GP-CVLL-0293 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025, POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 3 UBICADO EN LA VEREDA VILLAVICENCIO, MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NÚMERO 500010001000000040285000000000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 230-135108, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO, UNIDAD FUNCIONAL 05 DEL PROYECTO MALLA VIAL DEL META IP, ABSCISAS: INICIAL K 9+747,72 ID - FINAL K 9+973,29 ID - PREDIO UF05-CAPA-0013.

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**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales, aprobó el Proyecto **MALLA VIAL DEL META IP**, el cual se encuentra adelantando, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP No. 004 DEL 5 DE MAYO DE 2015**, 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.

La **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.** sociedad comercial identificada con NIT 900.843.297-

CONCESION VIAL DE LOS LLANOS SAS

Fecha y hora: Lunes 22 Septiembre 2025 15:47:53

Dirigido a: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

DE LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA

Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez

Procesado por: Adriana Niño Leal

Asunto: PUBLICACIÓN POR AVISO DEL OFICIO DE OFE

RTA FORMAL DE COMPRA NO GP-CVLL-0293



CE-007899

NIT 900843297-2

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 Concesión 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.

En virtud de lo anterior y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), el Representante Legal de La **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S**

HACE SABER:

1. Que el cinco (5) de septiembre de 2025 la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** a través de la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, libro oficio **CE-007780** contentivo de la Oferta Formal de Compra **GP-CVLL-0293 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, para la adquisición de *“Un área de terreno, construcciones anexas y especies vegetales del predio denominado Lote 3, ubicada en la Vereda Villavicencio, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, Identificado con cédula catastral N° 500010001000000040285000000000 y Matrícula Inmobiliaria No 230-135108 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Unidad Funcional 05 del proyecto Malla Vial del Meta IP, abscisas: Abscisa Inicial INICIAL K 9+747,72 ID - FINAL K 9+973,29 ID - PREDIO UF05-CAPA-0013, área de terreno requerida para el proyecto **MALLA VIAL DEL META I.P. “Corredor Catama- Puente Amarillo”, de la unidad funcional cinco (5).**”*
2. Que mediante oficio citación **CE-007781** del 5 de septiembre de 2025, se convocó a los Herederos indeterminados de la señora **LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra **GP-CVLL-0293 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, oficio de citación enviado al predio por correo certificado de la empresa de mensajería Inter rapidísimo el día 8 del mes septiembre de 2025, bajo la guía No. 700168449145.
3. Que para garantizar el debido proceso se publicó la citación **CE-007781** del 5 de septiembre de 2025 en las páginas Web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y de la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, Aviso fijado el 11-09-2025 y desfijado el día 17/09/2025.
4. Que, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 1 del artículo 69 del

NIT 900843297-2

Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, se procede a realizar la NOTIFICACION POR AVISO. Por el termino de cinco (5) días en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S., ubicada en la carrera 1 No 14-24, barrio la Graciélita, Anillo vial, Villavicencio, Meta, y en las páginas web: www.ani.gov.co y www.concesionvialdelosllanos.co

5. Frente a la presente Oferta Formal de Compra no proceden recursos por vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

6. Es de indicar que en la comunicación de citación **CE-007781** del 5 de septiembre de 2025, enviada y publicada por la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

7. Acompaño para su conocimiento copia íntegra de la oferta de compra, objeto de notificación por este medio.

8. No obstante, en aras de garantizar el debido proceso, en aplicación del artículo 4 del Decreto 491 de 2020, en concordancia con los artículos 56, 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación dentro del proceso de la gestión predial.

9. De requerir información adicional la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S**, le solicita que previo a dirigirse a sus oficinas deberá comunicarse con mínimo un (1) día de anticipación con el profesional predial a cargo, con el fin de agendar su cita, en el horario de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m, a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S** ubicada en la Carrera 1 No. 14-24 barrio la Graciélita, Anillo Vial, Villavicencio, y contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, Abogada Jhoima Pérez, teléfono 323 317 5354, correo electrónico jperez@ccllanos.co; una vez agendada su cita deberá presentar la cédula de ciudadanía original, y si actúa como apoderado deberá allegar el correspondiente poder.

10. Para finalizar, si usted está catalogado dentro de la población de riesgo, (adulto mayor de 60 años, menores de edad, y/o enfermedades de base) deberá comunicarlo para que la información adicional solicitada se pueda dar en su domicilio.

11. En cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y sus normas reglamentarias, se hace saber que:

NIT 900843297-2

- **LA CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S** efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 de mayo 5 de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición predial en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto **MALLA VIAL DEL META IP**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de la información disponible en www.concesionvialdelosllanos.co, en el enlace <https://ccllanos.co/site/wp-content/uploads/2020/11/Politica-de-tratamiento-de-la-informacion.pdf> o, a través de los números de contacto: Teléfono (8) 6655053 – 3138971790 – 3223472204 o mediante escrito dirigido a atencionalusuario@ccllanos.co o radicado en la Carrera 1 No 14 – 24 Anillo Vial – Villavicencio, Meta.
- **LA CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

La **NOTIFICACIÓN POR AVISO** se considera surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

Con el presente aviso se publica la Oferta Formal de Compra **GP-CVLL-0293 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, la ficha predial No. UF05-CAPA-0013 y del plano de afectación de la franja de terreno a adquirir, copia del certificado de uso de suelo, copia del avalúo comercial corporativo elaborado por la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS-**, de fecha y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

(...)"

NIT 900843297-2



NIT 900843297-2



Control, construcción, operación, mantenimiento y administración de las concesiones durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1226/04 - ENE 21/25

Villavicencio, 5 de septiembre de 2025

Señora:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA
Dirección: LOTE 3
Vereda Villavicencio
Municipio de Villavicencio
Departamento del Meta

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

Asunto: **OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA No. GP-CVLL-0293 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025, POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN ÁREA DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS Y ESPECIES VEGETALES DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 3 UBICADO EN LA VEREDA VILLAVICENCIO, MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NÚMERO 500010001000000040285000000000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 230-135108 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO, UNIDAD FUNCIONAL 05 DEL PROYECTO MALLA VIAL DEL META IP, ABCISAS: INICIAL K 9+747,72 ID - FINAL K 9+973,29 ID - PREDIO UF05-CAPA-0013**

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 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.

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 – 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

NIT 900843297-2



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

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1225/04 - ENE 21/25

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, 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 la 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 388 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 la zona de terreno del predio descrito en el asunto, conforme con la afectación descrita en la ficha predial **UF05-CAPA-0013** del 1 de junio de 2023, de la cual se anexa copia.

Según el estudio de títulos de fecha 1 de junio de 2023, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es la señora **LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA** identificado con CC No. 20.433.502.

Predio denominado **LOTE 3**, ubicado en la Vereda Villavicencio, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA COMA CERO TRES METROS CUADRADOS (5.970,03 M²)** de terreno.

TERRENO	CANTIDAD	UNID.
Área requerida	5.970,03	M ²

Debidamente delimitado y alinderado según los estudios y diseños aprobados dentro de las abscisas: **K 9+747,72 ID - FINAL K 9+973,29 ID** de la Unidad Funcional 05 del proyecto y ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONG. M	COLINDANTES
Norte	32,23	ALEXANDER HARLEY BERMUDEZ LASSO (1-2)
Sur	27,19	ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA Y OTRO (10-13)
Oriente	226,09	LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA (AREA RESTANTE) (2-10)
Occidente	231,73	LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA (AREA RESTANTE) (13-1)

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 – 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

NIT 900843297-2



Creación, construcción, operación, mantenimiento y administración de este concesionario durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015, en la Meta Vial del Área.

OFERTA FORMAL DE COMPRA
F-1226/04 - ENE 21/25

El valor de la presente oferta de compra con destino a la **propietaria** es la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$355.429.832)** correspondiente al área de terreno requerida, construcciones anexas y especies vegetales existentes en ella; de acuerdo con el informe técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. UF05-CAPA-0013 de fecha 19 de diciembre de 2024, elaborado por la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS**-, conforme se evidencia en la siguiente imagen:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
TERRENO				
Área requerida en sub urbano	Hs	0.457521	\$ 576.700.000,0	\$ 263.852.361,0
Área requerida en protección	Hs	0.139482	\$ 534.100.000,0	\$ 74.497.336,0
Valor total de terrenos				\$ 338.349.697,0
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
Valor total construcciones principales				\$ 0,0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca mediana	m	16,12	\$ 11.629,0	\$ 187.499,0
CA2 - Cerca mediana	m	13,60	\$ 17.492,0	\$ 169.211,0
Valor total construcciones anexas				\$ 356.670,0
ESPECIES VEGETALES				
PASTO BRACHARIA	m2	5.970,03	\$ 350,0	\$ 2.089.511,0
BOSQUE SECUNDARIO	m2	669,94	\$ 4.100,0	\$ 2.746.754,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$ 48.500,0	\$ 97.000,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$ 48.500,0	\$ 48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$ 80.800,0	\$ 161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0
TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1,00	\$ 7.400,0	\$ 7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2,00	\$ 7.400,0	\$ 14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1,00	\$ 14.900,0	\$ 14.900,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1,00	\$ 14.900,0	\$ 14.900,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3,00	\$ 14.900,0	\$ 44.700,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1,00	\$ 14.900,0	\$ 14.900,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2,00	\$ 14.900,0	\$ 29.800,0
TROMPILLO Ø 23 cm	Un	1,00	\$ 185.100,0	\$ 185.100,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$ 48.500,0	\$ 97.000,0
YARUMO Ø 15 cm	Un	2,00	\$ 48.500,0	\$ 97.000,0
YARUMO Ø 18 cm	Un	1,00	\$ 48.500,0	\$ 48.500,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$ 48.500,0	\$ 48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$ 80.800,0	\$ 161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	2,00	\$ 80.800,0	\$ 161.600,0
YARUMO Ø 34 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6855053 – 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

NIT 900843297-2



NT 900843297-2



Desde contratación, operación, mantenimiento y actualización de una concesión de durante la ejecución del Contrato de Concesión No.004 de 2015 en la línea Vial de Meta.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1226/04 - ENE 21/25

TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1.00	\$7.400,0	\$7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2.00	\$7.400,0	\$14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1.00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1.00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3.00	\$33.400,0	\$100.200,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1.00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2.00	\$33.400,0	\$66.800,0
TROMPILLO Ø 23 cm	Un	1.00	\$185.700,0	\$185.700,0
TUNO Ø 5 cm	Un	8.00	\$11.200,0	\$89.600,0
TUNO Ø 10 cm	Un	15.00	\$14.900,0	\$223.500,0
TUNO Ø 12 cm	Un	4.00	\$14.900,0	\$59.600,0
TUNO Ø 19 cm	Un	2.00	\$14.900,0	\$29.800,0
TUNO Ø 21 cm	Un	1.00	\$14.900,0	\$14.900,0
TUNO Ø 35 cm	Un	1.00	\$890.800,0	\$890.800,0
LACRE Ø 5 cm	Un	41.00	\$31.400,0	\$1.287.400,0
LACRE Ø 10 cm	Un	97.00	\$11.400,0	\$1.105.800,0
LACRE Ø 13 cm	Un	6.00	\$31.400,0	\$188.400,0
LACRE Ø 14 cm	Un	1.00	\$31.400,0	\$31.400,0
CATAPIA Ø 27 cm	Un	1.00	\$40.600,0	\$40.600,0
VARA SANTA Ø 5 cm	Un	6.00	\$18.500,0	\$111.000,0
VARA SANTA Ø 10 cm	Un	46.00	\$18.500,0	\$851.000,0
VARA SANTA Ø 15 cm	Un	2.00	\$52.200,0	\$104.400,0
BAJUM Ø 10 cm	Un	2.00	\$7.400,0	\$14.800,0
BAJUM Ø 13 cm	Un	3.00	\$33.400,0	\$100.200,0
BAJUM Ø 17 cm	Un	1.00	\$33.400,0	\$33.400,0
GLASIMO Ø 26 cm	Un	1.00	\$37.500,0	\$37.500,0
GLASIMO Ø 30 cm	Un	1.00	\$37.500,0	\$37.500,0
GLASIMO Ø 34 cm	Un	1.00	\$37.500,0	\$37.500,0
GLASIMO Ø 50 cm	Un	1.00	\$199.900,0	\$199.900,0
GLASIMO Ø 59 cm	Un	1.00	\$199.900,0	\$199.900,0
GLASIMO Ø 43 cm	Un	2.00	\$199.900,0	\$399.800,0
CORDIA Ø 10 cm	Un	23.00	\$7.400,0	\$170.200,0
CORDIA Ø 13 cm	Un	6.00	\$33.400,0	\$200.400,0
CORDIA Ø 15 cm	Un	1.00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø 20 cm	Un	3.00	\$33.400,0	\$100.200,0
CORDIA Ø 23 cm	Un	1.00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø 37 cm	Un	1.00	\$148.100,0	\$148.100,0
PIPERACEA Ø 15 cm	Un	1.00	\$52.200,0	\$52.200,0

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 - 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

NIT 900843297-2



NIT 900843297-2



Compra, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas durante la ejecución del Contrato de Concesión suscrito en 2015, en la Insular Vial del Vero.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1225/04 - ENE 21/25

JOBO Ø 14 cm	Un	1.00	\$29.600.0	\$29.600.0
JOBO Ø 16 cm	Un	2.00	\$29.600.0	\$59.200.0
JOBO Ø 18 cm	Un	1.00	\$29.600.0	\$29.600.0
JOBO Ø 20 cm	Un	2.00	\$29.600.0	\$59.200.0
JOBO Ø 22 cm	Un	1.00	\$29.600.0	\$29.600.0
VIATA PALO Ø 30 cm	Un	1.00	\$88.900.0	\$88.900.0
YOPO Ø 40 cm	Un	1.00	\$113.200.0	\$113.200.0
YOPO Ø 60 cm	Un	1.00	\$113.200.0	\$113.200.0
PALMA DE ACEITE	Un	3.00	\$121.000.0	\$363.000.0
GUADUA	Un	5.00	\$37.800.0	\$189.000.0
Valor total especies vegetales				\$ 14.723.465.0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 355.429.832.0

SON: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$355.429.832.0) MONEDA LEGAL.

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 la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS**, según informe técnico valuatorio No. UF05-CAPA-0013 de fecha 19 de diciembre de 2024, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística 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

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 - 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

NIT 900843297-2



NIT 900843297-2



Obvio, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No. 004 de 2010, en la Zona Vial del Meta.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1225/04 - ENE 21/25

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 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 la CONCESSION 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 Jhoima Pérez Cardozo, al número telefónico 3223175354, correo electrónico jperez@cllanos.co y/o Omar Augusto Velandia Rodríguez, al número telefónico 3219783819, correo electrónico ovelandia@cllanos.co.

Cabe resaltar que la CONCESSION 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 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

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 - 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

NIT 900843297-2



OFERTA FORMAL DE COMPRA F-1225/04 - ENE 21/23

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

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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 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.

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 adquiriera 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

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 - 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

NIT 900843297-2



NIT 900843297-2



Disaño, construcción, operación, mantenimiento
y administración de vías concesionadas,
durante la ejecución del Contrato de Concesión
No. 029 de 2015, en la Meta, Vial del Meta.

OFERTA FORMAL DE COMPRA
F-1226/04 - ENE 21/25

entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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: 2025.05.05 18:22:22
-05'00'

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Representante Legal Suplente

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

Elaboró: Johana Pérez
Revisó: Omar Valencia
Aprobó: Javier Herrera

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 - 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

(...)"

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCION AL USUARIO DE LA

NIT 900843297-2

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 24 SET. 2025 A LAS 7:00 a.m.

SE DESFIJA EL 30 SET. 2025 A LAS 6:00 p.m.

Cordialmente,

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Firmado digitalmente por
JAVIER ALFONSO
HERRERA MARTINEZ
Fecha: 2025.09.22
15:53:15 -05'00'

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Representante Legal Suplente

Anexo: Oferta Formal de Compra
Copia Ficha y Plano predial
Copia Uso de suelo
Copia Avalúo comercial corporativo
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad publica

CONCESION VIAL DE LOS LLANOS SAS

Fecha y hora: Viernes 5 Septiembre 2025 13:10:10

Dirigido a: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA

Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez

Procesado por: Adriana Niño Leal

Asunto: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA No. G

P-CVLL-0293



CE-007780

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

Villavicencio, 5 de septiembre de 2025

Señora:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA

Dirección: LOTE 3

Vereda Villavicencio

Municipio de Villavicencio

Departamento del Meta

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

Asunto: **OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA No. GP-CVLL-0293 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN ÁREA DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS Y ESPECIES VEGETALES DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 3 UBICADO EN LA VEREDA VILLAVICENCIO, MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NÚMERO **500010001000000040285000000000** Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **230-135108** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO, UNIDAD FUNCIONAL 05 DEL PROYECTO MALLA VIAL DEL META IP, ABSCISAS: **INICIAL K 9+747,72 ID - FINAL K 9+973,29 ID - PREDIO UF05-CAPA-0013**

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 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.

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, 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 la 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 la zona de terreno del predio descrito en el asunto, conforme con la afectación descrita en la ficha predial **UF05-CAPA-0013** del 1 de junio de 2023, de la cual se anexa copia.

Según el estudio de títulos de fecha 1 de junio de 2023, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es la señora **LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA** identificado con CC No. 20.433.502.

Predio denominado LOTE 3, ubicado en la Vereda Villavicencio, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA COMA CERO TRES METROS CUADRADOS (5.970,03 M²)** de terreno.

TERRENO	CANTIDAD	UNID.
Área requerida	5.970,03	M ²

Debidamente delimitado y alinderado según los estudios y diseños aprobados dentro de las abscisas: **K 9+747,72 ID - FINAL K 9+973,29 ID** de la Unidad Funcional 05 del proyecto y ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONG. M	COLINDANTES
Norte	32,23	ALEXANDER HARLEY BERMUDEZ LASSO (1-2)
Sur	27,19	ERIKA MARIA CUINTACO HERRERA Y OTRO (10-13)
Oriente	226,09	LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA (AREA RESTANTE) (2-10)
Occidente	231,73	LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA (AREA RESTANTE) (13-1)

NIT 900843297-2

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

El valor de la presente oferta de compra con destino **a la propietaria** es la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$355.429.832)** correspondiente al área de terreno requerida, construcciones anexas y especies vegetales existentes en ella; de acuerdo con el informe técnico de Avalúo Comercial Corporativo No. UF05-CAPA-0013 de fecha 19 de diciembre de 2024, elaborado por la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS-**, conforme se evidencia en la siguiente imagen:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
TERRENO				
Area requerida en sub urbano	Ha	0.457521	\$ 576.700.000,0	\$ 263.852.361,0
Area requerida en proteccion	Ha	0.139482	\$ 534.100.000,0	\$ 74.497.336,0
Valor total de terreno				\$ 338.349.697,0
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
Valor total construcciones principales				\$ 0,0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca medianera	m	16,12	\$11.629,0	\$ 187.459,0
CA2 - Cerca medianera	m	13,60	\$12.442,0	\$ 169.211,0
Valor total construcciones anexas				\$ 356.670,0
ESPECIES VEGETALES				
PASTO BRACHIARIA	m2	5.970,03	\$350,0	\$2.089.511,0
BOSQUE SECUNDARIO	m2	669,94	\$4.100,0	\$2.746.754,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$48.500,0	\$97.000,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$48.500,0	\$48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$80.800,0	\$161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0
TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1,00	\$7.400,0	\$7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3,00	\$14.900,0	\$44.700,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2,00	\$14.900,0	\$29.800,0
TROMPILLO Ø 23 cm	Un	1,00	\$185.100,0	\$185.100,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$48.500,0	\$97.000,0
YARUMO Ø 15 cm	Un	2,00	\$48.500,0	\$97.000,0
YARUMO Ø 18 cm	Un	1,00	\$48.500,0	\$48.500,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$48.500,0	\$48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$80.800,0	\$161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	2,00	\$80.800,0	\$161.600,0
YARUMO Ø 34 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0

NIT 900843297-2

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1,00	\$7.400,0	\$7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2,00	\$33.400,0	\$66.800,0
TROMPILLO Ø 73 cm	Un	1,00	\$185.700,0	\$185.700,0
TUNO Ø 5 cm	Un	8,00	\$11.200,0	\$89.600,0
TUNO Ø 10 cm	Un	15,00	\$14.900,0	\$223.500,0
TUNO Ø 12 cm	Un	4,00	\$14.900,0	\$59.600,0
TUNO Ø 19 cm	Un	2,00	\$14.900,0	\$29.800,0
TUNO Ø 21 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TUNO Ø 35 cm	Un	1,00	\$890.800,0	\$890.800,0
LACRE Ø 5 cm	Un	41,00	\$31.400,0	\$1.287.400,0
LACRE Ø 10 cm	Un	97,00	\$31.400,0	\$3.045.800,0
LACRE Ø 13 cm	Un	6,00	\$31.400,0	\$188.400,0
LACRE Ø 14 cm	Un	1,00	\$31.400,0	\$31.400,0
CATALPA Ø 27 cm	Un	1,00	\$40.600,0	\$40.600,0
VARA SANTA Ø 5 cm	Un	6,00	\$18.500,0	\$111.000,0
VARA SANTA Ø 10 cm	Un	46,00	\$18.500,0	\$851.000,0
VARA SANTA Ø 15 cm	Un	2,00	\$52.200,0	\$104.400,0
DALUM Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
DALUM Ø 13 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
DALUM Ø 17 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
GUASIMO Ø 26 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 30 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 34 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 50 cm	Un	1,00	\$199.900,0	\$199.900,0
GUASIMO Ø 59 cm	Un	1,00	\$199.900,0	\$199.900,0
GUASIMO Ø 43 cm	Un	2,00	\$199.900,0	\$399.800,0
CORDIA Ø 10 cm	Un	23,00	\$7.400,0	\$170.200,0
CORDIA Ø 13 cm	Un	6,00	\$33.400,0	\$200.400,0
CORDIA Ø 15 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø 20 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
CORDIA Ø 23 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø 37 cm	Un	1,00	\$148.100,0	\$148.100,0
PIPERACEA Ø 15 cm	Un	1,00	\$52.200,0	\$52.200,0

NIT 900843297-2

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

JOBO Ø 14 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
JOBO Ø 16 cm	Un	2,00	\$29.600,0	\$59.200,0
JOBO Ø 18 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
JOBO Ø 20 cm	Un	2,00	\$29.600,0	\$59.200,0
JOBO Ø 27 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
MATA PALO Ø 30 cm	Un	1,00	\$88.900,0	\$88.900,0
YOPO Ø 40 cm	Un	1,00	\$113.200,0	\$113.200,0
YOPO Ø 60 cm	Un	1,00	\$113.200,0	\$113.200,0
PALMA DE ACEITE	Un	3,00	\$121.000,0	\$363.000,0
GUADUA	Un	5,00	\$37.800,0	\$189.000,0
Valor total especies vegetales				\$ 16.723.465,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 355.429.832,0

SON: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$355.429.832,0) MONEDA LEGAL.

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 la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS**, según informe técnico valuatorio No. UF05-CAPA-0013 de fecha 19 de diciembre de 2024, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística 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

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

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 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 la 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 Jhoima Pérez Cardozo, al número telefónico 3223175354, correo electrónico jperez@cllanos.co y/o Omar Augusto Velandia Rodríguez, al número telefónico 3219783819, correo electrónico ovelandia@cllanos.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 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

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

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 adquirente 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 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 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.

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

OFERTA FORMAL DE COMPRA

F-1206/04 - ENE 21/25

entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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: 2025.09.05 18:22:22
-05'00'

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Representante Legal Suplente

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

Elaboró: Jhoima Pérez
Revisó: Omar Velandia
Aprobó: Javier Herrera

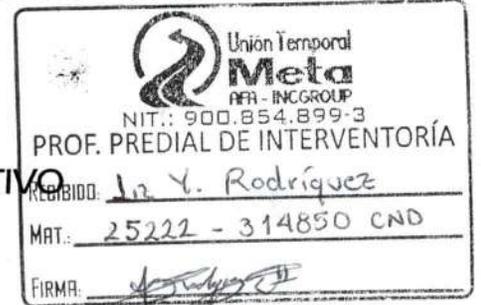
Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 48

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

LONJALLANOS

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

UF05-CAPA-0013



SUBURBANO.

LOTE 3 – VEREDA EL CAIRO

MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO - META - COLOMBIA

19 DE DICIEMBRE DE 2024

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 48

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: 27 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. Decreto 1420 de 1998, Ley 1742 de 2014. Resolución IGAC 620 de 2008. Resolución IGAC 898 de 2014. Resolución IGAC 1044 de 2014.
- 1.5. DEPARTAMENTO: Meta.
- 1.6. MUNICIPIO: Villavicencio.
- 1.7. VEREDA: El Cairo.
- 1.8. DIRECCIÓN INMUEBLE: LOTE 3.
- 1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA: INICIAL: K 9+747,72 ID.
FINAL: K 9+973,29 ID.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Pastos mejorados para ganadería bovina.
- 1.11. USO POR NORMA: Sub urbano.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:
- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| DEPARTAMENTO: | 50 – Meta. |
| MUNICIPIO: | 001 – Villavicencio |
| NÚMERO PREDIAL: | 500010001000000040285000000000. |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 230-135108. |
| DIRECCIÓN: | LOTE 3 |
| ÁREA DEL TERRENO: | 126.932,45 m ² . |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 397,03 m ² . |
| AVALÚO CATASTRAL 2023: | \$3.439.854.000 |

Fuente: Certificado catastral emitido por Secretaría de Catastro y Espacio Público de Villavicencio con fecha de exposición de 10 de abril de 2023.

- 1.13. FECHA DE VISITA: 16 de diciembre de 2024.



Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 3 de 48

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 del predio con folio de matrícula inmobiliaria N° 230-135108 impreso el 9 de septiembre de 2024 con seis (6) anotaciones.
- b. Escrituras públicas N° 4.708 de diciembre 28 de 1983 Notaría 18 del círculo notarial de Bogotá DC, N° 3.677 de junio 18 de 1985 Notaría 27 del círculo notarial de Bogotá DC, N° 15.416 de octubre 25 de 1993 Notaría 27 del círculo notarial de Bogotá DC, N° 571 de febrero 19 de 1998 Notaría 27 del círculo notarial de Bogotá DC, N° 3.604 de diciembre 3 de 2002 (en la documentación suministrada no se puede apreciar que notaría es puesto que la copia de escritura suministrada es ilegible en algunos puntos), N° 2.253 de junio 22 de 2004 Notaría 3 del círculo notarial de Villavicencio.
- c. Certificado catastral No. 50-001-610-CC2023 emitido por Secretaría de Catastro y Espacio Público de Villavicencio con fecha de exposición de 10 de abril 2023.
- d. Concepto de uso del suelo CU – 22 – 0872 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 01 de junio de 2023, de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- f. Ficha predial elaborada el 01 de junio de 2023 el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- g. Plano predial escala 1:2000 elaborado el 01 de junio de 2023 por el Ing. Jhonatan Ordoñez de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- h. Informe de confrontación gestión predial elaborado el 01 de junio 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 01 de junio 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 01 de junio 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 01 de junio 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 01 de junio de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.



Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 48

- m. Informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 01 de junio de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- n. Inventario predial elaborado el 01 de junio de 2023 el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- o. Registro fotográfico ficha predial elaborado por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- p. Informe técnico de servidumbres elaborado el 01 de junio de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. PROPIETARIO.

TITULAR	ID	NUMERO	CAPACIDAD
LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA	C.C.	20.433.502	Se presume plena

Fuente: Certificación de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria N° 230-135 108 impreso el 9 de septiembre de 2024 y estudios de títulos elaborado por Reiner Esneider Echavarría Bastidas el 01 de junio de 2023, de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Compraventa, escritura N° 2.253 otorgada el 22 de junio de 2004 por la Notaria tercera de Villavicencio - Meta, inscrita en la Anotación N° 004 del folio de matrícula inmobiliaria No. 230-135 103 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Villavicencio.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.

N° 230-135 103, emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.

En el certificado de tradición suministrado impreso el 26 de octubre de 2023, se registran los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio:

Anotación No. 003
Especificación: Servidumbre de tránsito pasiva.
A: Benjamín Prieto Castro y Cia S. en C. Simple
Documento: Escritura N° 2253, del 22 de junio de 2004, Notaria Tercera (3) de Villavicencio.

Anotación No. 006
Especificación: Demanda en proceso de pertenencia proceso No. 500013153004-2023-00006-00
De: Gabriel Ricardo Guevara Carrillo.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 48

A: Ligia Inés Carrillo de Guevara.
Documento: Oficio 0152 del 25 de abril de 2023, Juzgado 004 Civil de circuito de Villavicencio.
Fuente: Certificación de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria N° 230-135108 impreso el 9 de septiembre de 2024.

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%.

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en junio 01 de 2023.

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 %.



4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS.

Temperatura: Entre 22°C a 31°C.
Precipitación anual promedio: 1.120 mm
Altura promedio aproximada: 448 msnm.

Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/24273/Clima-promedio-en-Villavicencio-Colombia-durante-todo-el-a%C3%B1o>

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 48

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 I	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.

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 Espiritu santo, minimercado Bullmart, entre otros.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 48

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: Rural.
 Área de actividad Suelo rural: Sub Urbano AAV1.



Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 8 de 48

Fuente: POT de Villavicencio aprobado con acuerdo 287 de 2015. Informe análisis concepto uso del suelo elaborado por Concesión Vial de los Llanos SAS en junio 01 de 2023.

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 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

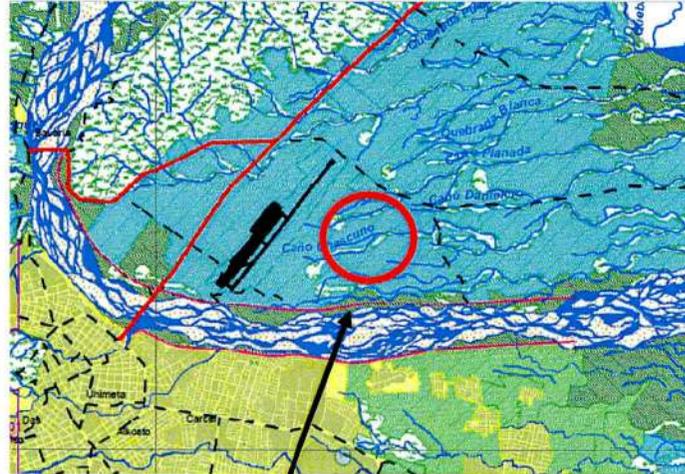
Artículo 382°. - Suelo Suburbano.

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.

Unión Temp
Met
AFA - INCCP
NIT. 90085489

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 9 de 48

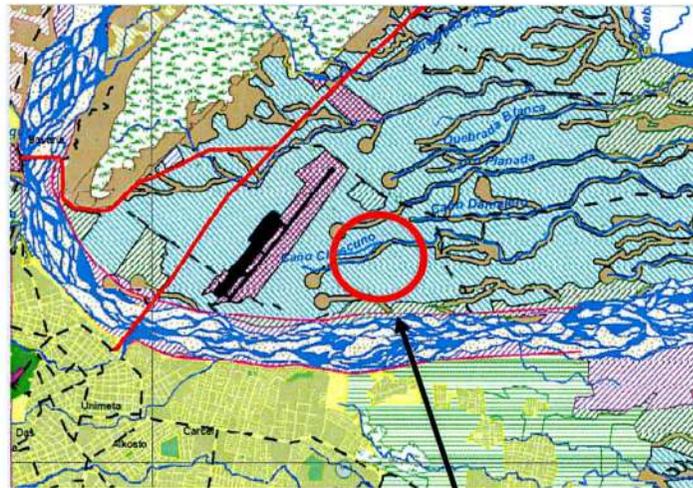
PLANO 10 – CLASIFICACION DEL SUELO RURAL: SUBURBANO



CONVENCIONES ESPECIFICAS

- | | | |
|---|--|---|
|  Urbano |  SubUrbano |  Centros Poblados |
|  Expansión |  Rural | |

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



CONVENCIONES ESPECIFICAS

- | | | |
|--|--|--|
|  Agrícola |  Urbano |  Zonificación POMCA |
|  Agroforestal |  Expansión Urbana |  Resguardo Maguaré |
|  Pecuaria |  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 Público |  Zona de Uso Sostenible |  Sanitaria (AAS) |
| | |  Equipamientos |

Oral
OUP
13

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 10 de 48

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

Fuente: POT aprobado acuerdo 287 del 29/12/2.015 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.

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 9+747,72 ID, margen derecho en sentido sur oriente y/o margen izquierdo en sentido norte occidente. El predio objeto de avalúo se accede por la ruta 6510, vía nacional Villavicencio – Yopal, a la altura de la vía veredal que conecta las veredas Cairo Alto y Cairo Bajo avanzar 1,6 kilómetros y doblar a costado derecho por vía en destapado, en aceptables condiciones, por esta vía avanzar 280 metros y a costado izquierdo se encuentra el predio de mayor extensión del cual la fracción objeto de avalúo hace parte.

6.2. ÁREAS DEL TERRENO.

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	EQUIVALENCIA EN m ²
Área total del predio	Ha	13,000000	130.000,00
Área requerida por diseño	Ha	0,597003	5.970,03
Área remanente	Ha	0,000000	0,00
Área total requerida	Ha	0,597003	5.970,03
Área sobrante	Ha	12,402997	124.029,97

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en junio 01 de 2023.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 11 de 48

Nota 1: La valoración solicitada se hace sobre la fracción de terreno requerida, junto con las construcciones anexas y cultivos inventariados en ella.

Nota 2: El área requerida presenta 2 clasificaciones de suelo según el uso de suelo así: Protección: 1394,82 m². Sub Urbano: 4575,21 m². El predio tiene una ronda Hídrica de 1642,40 m².

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en junio 01 de 2023.

“Para el predio UF05-CAPA-0013 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que el área se encuentra en suelo SUB URBANO en un 76,64% y en suelo de protección un 23,36%, por lo anterior así quedan consignados en los insumos técnicos.”

Fuente: Informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 01 de junio 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: 32,23 m, con Alexander Harley Bermúdez Lasso (1-2).
 SUR: 27,19 m, con Erika María Cuintaco Herrera y otros (10-13).
 ORIENTE: 226,09 m, con Ligia Inés Carrillo de Guevara (Área Restante) (2 - 10).
 OCCIDENTE: 231,73 m, con Ligia Inés Carrillo de Guevara (Área Restante) (13 - 1).

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en junio 01 de 2023.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.

Desde la ruta 6510 a la altura del cruce de la vereda Cairo Alto y sector La Poyata, tomar camino veredal, vía en pavimento flexible de una calzada de dos direcciones a la altura de la vía veredal que conecta las veredas Cairo Alto y Cairo Bajo avanzar 1,6 kilómetros y doblar a costado derecho por vía en destapado, en aceptables condiciones, por esta vía avanzar 280 metros y a costado izquierdo se encuentra el predio de mayor extensión del cual la fracción objeto de avalúo hace parte.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS.

La fracción objeto de avalúo carece de servicios públicos.

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USOS ACTUAL	NORMA	ÁREA M2
1	Plana	Pastos mejorados	Suburbano	4575,21
2	Plana	Ronda hídrica	Protección	1394,82

El área requerida presenta 2 clasificaciones de suelo según el uso de suelo así: Protección: 1394,82 m². Sub Urbano: 4575,21 m². El predio tiene una ronda Hídrica de 1642,40 m².



Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 12 de 48

Nota: Ver comentarios adicionales en el apartado 6.2 del presente informe.

6.7. ÁREAS CONSTRUÍDAS.

No aplica.

6.8. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

No aplica.

6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTID	UNIDAD	VIDA ÚTIL (años)	EDAD (años)	ESTADO CONSERVACIÓN
CA1 - Cerca medianera	Cerca medianera en postes de concreto 0,10*0,10 m con altura promedio de 1,50 m. Dispuestos cada 3,00m con 4 hilos de alambre de púa. (nota: la cerca tiene una longitud de 32,23 m, pero al ser medianera, se pagará la mitad para cada propietario, por lo cual se ingresa a inventario para avalúo la longitud de 16,12 m)	16,12	m	20	6	2,5
CA2 - Cerca medianera	Ca2: cerca medianera con postes de concreto distribuidos cada 2,70 m, 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 27,19 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	20	6	2,5

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en junio 01 de 2023. El estado de conservación es consignado a criterio del perito.

Nota: Ver Anexo No.1 informe fotográfico. Pag. 33

6.10. CULTIVOS, ESPECIES.

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ESTADO FITOSANITARIO
PASTO BRACHIARIA	5.970,03	38Un*m2	m2	Bueno
BOSQUE SECUNDARIO	669,94	0,5Un*m2	m2	Bueno
YARUMO Ø 12 cm	2,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 20 cm	1,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 21 cm	1,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 23 cm	2,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 25 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 5 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 10 cm	2,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 13 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 14 cm	1,00		Un	Bueno

oral
LOUP
03

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 13 de 48

TROMPILLO Ø 16 cm	3,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 20 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 24 cm	2,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 73 cm	1,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 12 cm	2,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 15 cm	2,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 18 cm	1,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 20 cm	1,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 21 cm	1,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 23 cm	2,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 25 cm	2,00		Un	Bueno
YARUMO Ø 34 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 5 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 10 cm	2,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 13 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 14 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 16 cm	3,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 20 cm	1,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 24 cm	2,00		Un	Bueno
TROMPILLO Ø 73 cm	1,00		Un	Bueno
TUNO Ø 5 cm	8,00		Un	Bueno
TUNO Ø 10 cm	15,00		Un	Bueno
TUNO Ø 12 cm	4,00		Un	Bueno
TUNO Ø 19 cm	2,00		Un	Bueno
TUNO Ø 21 cm	1,00		Un	Bueno
TUNO Ø 35 cm	1,00		Un	Bueno
LACRE Ø 5 cm	41,00		Un	Bueno
LACRE Ø 10 cm	97,00		Un	Bueno
LACRE Ø 13 cm	6,00		Un	Bueno
LACRE Ø 14 cm	1,00		Un	Bueno
CATALPA Ø 27 cm	1,00		Un	Bueno
VARA SANTA Ø 5 cm	6,00		Un	Bueno
VARA SANTA Ø 10 cm	46,00		Un	Bueno
VARA SANTA Ø 15 cm	2,00		Un	Bueno
DALIUM Ø 10 cm	2,00		Un	Bueno
DALIUM Ø 13 cm	3,00		Un	Bueno
DALIUM Ø 17 cm	1,00		Un	Bueno
GUASIMO Ø 26 cm	1,00		Un	Bueno
GUASIMO Ø 30 cm	1,00		Un	Bueno
GUASIMO Ø 34 cm	1,00		Un	Bueno
GUASIMO Ø 50 cm	1,00		Un	Bueno
GUASIMO Ø 59 cm	1,00		Un	Bueno
GUASIMO Ø 43 cm	2,00		Un	Bueno
CORDIA Ø 10 cm	23,00		Un	Bueno
CORDIA Ø 13 cm	6,00		Un	Bueno

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 14 de 48

CORDIA Ø 15 cm	1,00		Un	Bueno
CORDIA Ø 20 cm	3,00		Un	Bueno
CORDIA Ø 23 cm	1,00		Un	Bueno
CORDIA Ø 37 cm	1,00		Un	Bueno
PIPERACEA Ø 15 cm	1,00		Un	Bueno
JOBO Ø 14 cm	1,00		Un	Bueno
JOBO Ø 16 cm	2,00		Un	Bueno
JOBO Ø 18 cm	1,00		Un	Bueno
JOBO Ø 20 cm	2,00		Un	Bueno
JOBO Ø 27 cm	1,00		Un	Bueno
MATA PALO Ø 30 cm	1,00		Un	Bueno
YOPO Ø 40 cm	1,00		Un	Bueno
YOPO Ø 60 cm	1,00		Un	Bueno
PALMA DE ACEITE	3,00		Un	Bueno
GUADUA	5,00		Un	Bueno

Fuente: Fuente: Inventario, ficha predial elaborados por la Concesión Vial de los Llanos SAS en junio 01 de 2023 e inspección física del evaluador con acompañamiento del Dr. Reiner Esneider Echavarría de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S. Identificando su existencia y verificando la descripción registrada en la ficha predial.

Nota: Ver Anexo No.1 informe fotográfico. Pag. 33.

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:

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.

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.

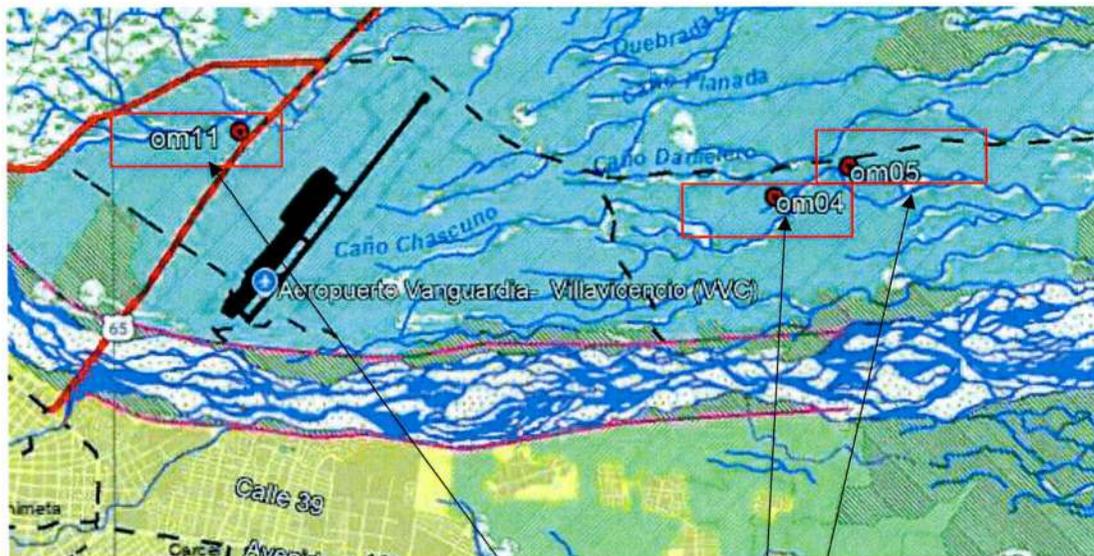
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).

Se realizó investigación por avisos a nivel de campo, publicaciones en internet, datos propios de Lonjallanos 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.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 15 de 48

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS ÁREA RURAL.

Oferta No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONSTRUC	OBSERVACIONES	NOMBRE DE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA Has	ÁREA m ²			
4.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	Vda Cairo Alto - Vcio	\$10.000.000.000	18,413	80	Terreno ligeramente inclinado con afectación considerable de bosque nativo, casa campestre. Cercas en postes de concreto y madera con alambre de puas de tres y cuatro hilos	Oswaldo Latorre Propietario	316 528 4629
5.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	Vda Cairo Alto - Vcio	\$4.100.000.000	6,000	0	Finca con afectación por zona de protección de bosque. Cercas en postes de concreto y madera con alambre de puas de tres y cuatro hilos	Jorge Mantilla Propietario	310 242 6928
11.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	Km 2,5 (I) Vcio - Restrepo. Lote. Vda Vanguardia - Vcio	\$4.300.000.000	6,800	0	Terreno sub urbano sin construcciones. Cuenta con ciertas en postes de concreto y postes de madera con alambre de pua de tres y cuatro hilos. Terreno plano	Adriana Rojas Propietario	315 670 5324



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

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 16 de 48

Mercado No. 1: OM 4.1 Contenido en polígono de Sub Suburbano Vivienda Rural (AAV1).
 Mercado No. 2: OM 5.1 Contenido en polígono de Sub Suburbano Vivienda Rural (AAV1).
 Mercado No. 3: OM 11.1 Contenido en polígono de Sub Suburbano Vivienda Rural (AAV1).

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

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 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.

8.2. FOTOS OFERTAS DE MERCADO INMOBILIARIO.



Nota: La numeración corresponde a la base de datos de mercado elaborada por Lonjallanos, investigada y actualizado en lo que lleva transcurrido del año 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

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 17 de 48

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.

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		
4.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	\$10.000.000.000	2,0%	\$9.800.000.001	18,4	\$527.456.294	80,0	\$1.100.000	\$0	\$88.000.000
5.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	\$4.100.000.000	12,2%	\$3.600.000.000	6,0	\$600.000.000	0,0	\$0	\$0	\$0
11.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	\$4.300.000.000	4,7%	\$4.100.000.000	6,8	\$602.941.176	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 m ²
4.1	Vda Cairo Alto - Vcio	\$527.456.294
5.1	Vda Cairo Alto - Vcio	\$600.000.000
11.1	Km 2,5 (I) Vcio - Restrepo. Lote. Vda Vanguardia - Vcio	\$602.941.176
MEDIA		\$576.799.157
DESVIACION ESTANDAR		\$42.757.470
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-1,72
COEFICIENTE DE VARIACION		7,4%
LIMITE SUPERIOR		\$619.556.626
LIMITE INFERIOR		\$534.041.687
VALOR ADOPTADO Ha		\$576.700.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.

En el sector inmediato a la vereda Cairo Alto se localizaron varias ofertas de mercado, de las cuales se utilizaron las más similares, con características físicas de localización, topografía y usos comparables al predio de mayor extensión.



Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 18 de 48

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.

Por tal razón, teniendo en cuenta estas consideraciones e indicador de coeficiente de asimetría negativo, se adopta un valor cercano a la media de 57.670 m² equivalente a \$576.700.000 Ha.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES, MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.

No aplica.

10.4 SERVIDUMBRES.

No aplica. Según el informe técnico de servidumbre con fecha de elaboración del 01 de junio de 2023, elaborado por Jhonatan Steban Ordoñez Cañon, el área requerida objeto de avalúo no afecta la servidumbre activa vigente sobre el predio de mayor extensión, por esta razón no se calculó valor alguno respecto a servidumbres.

10.5 ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS, ETC).

Según la caracterización en el informe técnico de análisis concepto uso del suelo emitido por concesión vial de los llanos, con fecha de elaboración 01 de junio de 2023. Se emite que: *“Para el predio UF05-CAPA-0013 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que el área se encuentra en suelo SUB URBANO en un 76,64% y en suelo de protección un 23,36%, por lo anterior así quedan consignados en los insumos técnicos.”* Como esta área de zona de protección y recurso hídrico de 1.394,82 m² constituye en beneficio ambiental e hídrico del predio de mayor extensión para el presente caso se adopta el mismo valor por unidad de medida de terreno calculado para toda la superficie requerida. \$534.100.000 / Ha. Es importante mencionar que se desconoce norma alguna que establezca la metodología para valoración de rondas hídricas.

11. CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

11.1 COSTO DE REPOSICIÓN

CONSTRUCCIONES

No aplica.

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Soporte de valor cerca medianera.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 19 de 48

CA1 - Cerca medianera					
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Fuente
Poste concreto (0,11 x 0,11 x 2,3 m) C / 2m	Un	335,0	\$ 23.787,0	\$7.968.645,0	Construd. Pag. 111
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	20,1	\$138.277,1	\$2.779.371,0	Construd. Pag. 78
Alambre galvanizado No. 18 (Kg = 110 m)	Un	4,0	\$15.400,0	\$61.600,0	Construd. Pag. 61
Hora cuadrilla albañilería AA	hc	100,0	\$28.539,0	\$2.853.900,0	Construd. Pag. 118
Subtotal				\$13.663.516,0	
Administrativos e imprevistos	%	15%		\$2.049.527,0	
Valor x 1.000 m cerca 4 hilos alampuas en postes de concreto C / 3 m				\$15.713.043,0	
Valor x metro lineal				\$15.713,0	
Fuente: Construdata N° 212 Sep - Nov 2024					

Nota 1: Ver anexo No. 1 – Informe fotográfico. Pág. 33.

Nota 2: Ver anexo No. 2 – Soportes revista Construdata Ed. 212

CA2: Soporte de valor cerca medianera.

CA2 - Cerca medianera					
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Fuente
Poste concreto (0,11 x 0,11 x 2,3 m) C / 2m	Un	375,0	\$ 23.787,0	\$8.920.125,0	Construd. Pag. 111
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	20,1	\$138.277,1	\$2.779.371,0	Construd. Pag. 78
Alambre galvanizado No. 18 (Kg = 110 m)	Un	4,2	\$15.400,0	\$64.680,0	Construd. Pag. 61
Hora cuadrilla albañilería AA	hc	100,0	\$28.539,0	\$2.853.900,0	Construd. Pag. 118
Subtotal				\$14.618.076,0	
Administrativos e imprevistos	%	15%		\$2.192.711,0	
Valor x 1.000 m cerca 4 hilos alampuas en postes de concreto C / 2,7 m				\$16.810.787,0	
Valor x metro lineal				\$16.811,0	
Fuente: Construdata N° 212 Sep - Nov 2024					

Nota 1: Ver anexo No. 1 – Informe fotográfico. Pág. 33.

Nota 2: Ver anexo No. 2 – Soportes revista Construdata Ed. 212

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	6	20	30,00%	2,5	25,99%	\$15.713,0	\$4.084,0	\$11.629,0
CA2 - Cerca medianera	6	20	30,00%	2,5	25,99%	\$16.811,0	\$4.369,0	\$12.442,0

RESUMEN CONSTRUCCIONES

No aplica.

RESUMEN CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
CA1 - Cerca medianera	m	16,12	\$ 11.629,0	\$ 187.459,0
CA2 - Cerca medianera	m	13,60	\$ 12.442,0	\$ 169.211,0
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 356.670,0

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 20 de 48

12. CÁLCULO VALOR CULTIVOS Y / O ESPECIES.

SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTID.	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
PASTO BRACHIARIA	m2	5.970,03	\$350,0	\$2.089.511,0
BOSQUE SECUNDARIO	m2	669,94	\$4.100,0	\$2.746.754,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$48.500,0	\$97.000,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$48.500,0	\$48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$80.800,0	\$161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0
TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1,00	\$7.400,0	\$7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3,00	\$14.900,0	\$44.700,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2,00	\$14.900,0	\$29.800,0
TROMPILLO Ø 73 cm	Un	1,00	\$185.100,0	\$185.100,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$48.500,0	\$97.000,0
YARUMO Ø 15 cm	Un	2,00	\$48.500,0	\$97.000,0
YARUMO Ø 18 cm	Un	1,00	\$48.500,0	\$48.500,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$48.500,0	\$48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$80.800,0	\$161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	2,00	\$80.800,0	\$161.600,0
YARUMO Ø 34 cm	Un	1,00	\$80.800,0	\$80.800,0
TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1,00	\$7.400,0	\$7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2,00	\$33.400,0	\$66.800,0
TROMPILLO Ø 73 cm	Un	1,00	\$185.700,0	\$185.700,0
TUNO Ø 5 cm	Un	8,00	\$11.200,0	\$89.600,0
TUNO Ø 10 cm	Un	15,00	\$14.900,0	\$223.500,0
TUNO Ø 12 cm	Un	4,00	\$14.900,0	\$59.600,0
TUNO Ø 19 cm	Un	2,00	\$14.900,0	\$29.800,0
TUNO Ø 21 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TUNO Ø 35 cm	Un	1,00	\$890.800,0	\$890.800,0

Unión Temporal
Met
AFA - INCGRO
NIT. 900854893-

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 21 de 48

LACRE Ø 5 cm	Un	41,00	\$31.400,0	\$1.287.400,0
LACRE Ø 10 cm	Un	97,00	\$31.400,0	\$3.045.800,0
LACRE Ø 13 cm	Un	6,00	\$31.400,0	\$188.400,0
LACRE Ø 14 cm	Un	1,00	\$31.400,0	\$31.400,0
CATALPA Ø 27 cm	Un	1,00	\$40.600,0	\$40.600,0
VARA SANTA Ø 5 cm	Un	6,00	\$18.500,0	\$111.000,0
VARA SANTA Ø 10 cm	Un	46,00	\$18.500,0	\$851.000,0
VARA SANTA Ø 15 cm	Un	2,00	\$52.200,0	\$104.400,0
DALIUM Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
DALIUM Ø 13 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
DALIUM Ø 17 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
GUASIMO Ø 26 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 30 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 34 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 50 cm	Un	1,00	\$199.900,0	\$199.900,0
GUASIMO Ø 59 cm	Un	1,00	\$199.900,0	\$199.900,0
GUASIMO Ø 43 cm	Un	2,00	\$199.900,0	\$399.800,0
CORDIA Ø 10 cm	Un	23,00	\$7.400,0	\$170.200,0
CORDIA Ø 13 cm	Un	6,00	\$33.400,0	\$200.400,0
CORDIA Ø 15 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø 20 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
CORDIA Ø 23 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø37 cm	Un	1,00	\$148.100,0	\$148.100,0
PIPERACEA Ø 15 cm	Un	1,00	\$52.200,0	\$52.200,0
JOBO Ø 14 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
JOBO Ø 16 cm	Un	2,00	\$29.600,0	\$59.200,0
JOBO Ø 18 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
JOBO Ø 20 cm	Un	2,00	\$29.600,0	\$59.200,0
JOBO Ø 27 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
MATA PALO Ø 30 cm	Un	1,00	\$88.900,0	\$88.900,0
YOPO Ø 40 cm	Un	1,00	\$113.200,0	\$113.200,0
YOPO Ø 60 cm	Un	1,00	\$113.200,0	\$113.200,0
PALMA DE ACEITE	Un	3,00	\$121.000,0	\$363.000,0
GUADUA	Un	5,00	\$37.800,0	\$189.000,0
Valor total especies y vegetales				\$16.723.465,0

Fuente: Estudio valoración especies realizado en mesa trabajo de la Corporación Lonjallanos el 11 de diciembre de 2024 acta N° 09-24

Nota1: Ver Anexo No.1 informe fotográfico. Pag. 33.

Nota2: Ver soporte valor acta N° 09-24 del 11 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.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 22 de 48

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.

- **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 Sub Urbano.

“De acuerdo con lo expuesto, se concluye que el área requerida por el proyecto no afecta la servidumbre que hoy día recae sobre el predio.”

Fuente: Informe técnico de servidumbres elaborado el 01 de junio de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

“Para el predio UF05-CAPA-0013 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que el área se encuentra en suelo SUB URBANO en un 76,64% y en suelo de protección un 23,36%, por lo anterior así quedan consignados en los insumos técnicos.”

El predio de mayor extensión tiene una ronda Hídrica de 1.642,40 m².

Fuente: Informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 01 de junio 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 – sub urbana, localizados cercanos al perímetro urbano de Villavicencio, fueron seleccionadas 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.

- **Observaciones sobre el orden público**

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 evaluador que inciden en el valor.**

El predio al tener cercanía inmediata con la ruta 6510 y pertenecerá zona sub urbana consolidada, se advierte por razones obvias, mejores ventajas para el

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 23 de 48

desarrollo actuales de las actividades propias del sector y las futuras por estar empotrado en un sector de desarrollo.

- **Observaciones del área requerida del predio objeto de valuación.**

De acuerdo con las dos unidades fisiográficas en que se distribuye el área requerida, una de ellas está en ronda hídrica, la cual beneficia productivamente a los predios circunvecinos. Como normativamente no existe ninguna metodología que permita diferenciar su valor por unidad de medida, se adopta entonces el mismo valor promedio registrado para terreno sin ronda hídrica.



Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 24 de 48

14. RESULTADO VALORACION COMERCIAL DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
TERRENO				
Area requerida en sub urbano	Ha	0,457521	\$ 576.700.000,0	\$ 263.852.361,0
Area requerida en proteccion	Ha	0,139482	\$ 534.100.000,0	\$ 74.497.336,0
Valor total de terreno				\$ 338.349.697,0
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
Valor total construcciones principales				\$ 0,0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca medianera	m	16,12	\$ 11.629,0	\$ 187.459,0
CA2 - Cerca medianera	m	13,60	\$ 12.442,0	\$ 169.211,0
Valor total construcciones anexas				\$ 356.670,0
ESPECIES VEGETALES				
PASTO BRACHIARIA	m2	5.970,03	\$ 350,0	\$ 2.089.511,0
BOSQUE SECUNDARIO	m2	669,94	\$ 4.100,0	\$ 2.746.754,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$ 48.500,0	\$ 97.000,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$ 48.500,0	\$ 48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$ 80.800,0	\$ 161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0
TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1,00	\$ 7.400,0	\$ 7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2,00	\$ 7.400,0	\$ 14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1,00	\$ 14.900,0	\$ 14.900,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1,00	\$ 14.900,0	\$ 14.900,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3,00	\$ 14.900,0	\$ 44.700,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1,00	\$ 14.900,0	\$ 14.900,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2,00	\$ 14.900,0	\$ 29.800,0
TROMPILLO Ø 73 cm	Un	1,00	\$ 185.100,0	\$ 185.100,0
YARUMO Ø 12 cm	Un	2,00	\$ 48.500,0	\$ 97.000,0
YARUMO Ø 15 cm	Un	2,00	\$ 48.500,0	\$ 97.000,0
YARUMO Ø 18 cm	Un	1,00	\$ 48.500,0	\$ 48.500,0
YARUMO Ø 20 cm	Un	1,00	\$ 48.500,0	\$ 48.500,0
YARUMO Ø 21 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0
YARUMO Ø 23 cm	Un	2,00	\$ 80.800,0	\$ 161.600,0
YARUMO Ø 25 cm	Un	2,00	\$ 80.800,0	\$ 161.600,0
YARUMO Ø 34 cm	Un	1,00	\$ 80.800,0	\$ 80.800,0

portal
GROUP
33-3

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 25 de 48

TROMPILLO Ø 5 cm	Un	1,00	\$7.400,0	\$7.400,0
TROMPILLO Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
TROMPILLO Ø 13 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 14 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 16 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
TROMPILLO Ø 20 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
TROMPILLO Ø 24 cm	Un	2,00	\$33.400,0	\$66.800,0
TROMPILLO Ø 73 cm	Un	1,00	\$185.700,0	\$185.700,0
TUNO Ø 5 cm	Un	8,00	\$11.200,0	\$89.600,0
TUNO Ø 10 cm	Un	15,00	\$14.900,0	\$223.500,0
TUNO Ø 12 cm	Un	4,00	\$14.900,0	\$59.600,0
TUNO Ø 19 cm	Un	2,00	\$14.900,0	\$29.800,0
TUNO Ø 21 cm	Un	1,00	\$14.900,0	\$14.900,0
TUNO Ø 35 cm	Un	1,00	\$890.800,0	\$890.800,0
LACRE Ø 5 cm	Un	41,00	\$31.400,0	\$1.287.400,0
LACRE Ø 10 cm	Un	97,00	\$31.400,0	\$3.045.800,0
LACRE Ø 13 cm	Un	6,00	\$31.400,0	\$188.400,0
LACRE Ø 14 cm	Un	1,00	\$31.400,0	\$31.400,0
CATALPA Ø 27 cm	Un	1,00	\$40.600,0	\$40.600,0
VARA SANTA Ø 5 cm	Un	6,00	\$18.500,0	\$111.000,0
VARA SANTA Ø 10 cm	Un	46,00	\$18.500,0	\$851.000,0
VARA SANTA Ø 15 cm	Un	2,00	\$52.200,0	\$104.400,0
DALIUM Ø 10 cm	Un	2,00	\$7.400,0	\$14.800,0
DALIUM Ø 13 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
DALIUM Ø 17 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
GUASIMO Ø 26 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 30 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 34 cm	Un	1,00	\$37.500,0	\$37.500,0
GUASIMO Ø 50 cm	Un	1,00	\$199.900,0	\$199.900,0
GUASIMO Ø 59 cm	Un	1,00	\$199.900,0	\$199.900,0
GUASIMO Ø 43 cm	Un	2,00	\$199.900,0	\$399.800,0
CORDIA Ø 10 cm	Un	23,00	\$7.400,0	\$170.200,0
CORDIA Ø 13 cm	Un	6,00	\$33.400,0	\$200.400,0
CORDIA Ø 15 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø 20 cm	Un	3,00	\$33.400,0	\$100.200,0
CORDIA Ø 23 cm	Un	1,00	\$33.400,0	\$33.400,0
CORDIA Ø37 cm	Un	1,00	\$148.100,0	\$148.100,0
PIPERACEA Ø 15 cm	Un	1,00	\$52.200,0	\$52.200,0

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 26 de 48

JOBO Ø14 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
JOBO Ø 16 cm	Un	2,00	\$29.600,0	\$59.200,0
JOBO Ø 18 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
JOBO Ø 20 cm	Un	2,00	\$29.600,0	\$59.200,0
JOBO Ø 27 cm	Un	1,00	\$29.600,0	\$29.600,0
MATA PALO Ø 30 cm	Un	1,00	\$88.900,0	\$88.900,0
YOPO Ø 40 cm	Un	1,00	\$113.200,0	\$113.200,0
YOPO Ø 60 cm	Un	1,00	\$113.200,0	\$113.200,0
PALMA DE ACEITE	Un	3,00	\$121.000,0	\$363.000,0
GUADUA	Un	5,00	\$37.800,0	\$189.000,0
Valor total especies vegetales				\$ 16.723.465,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 355.429.832,0

SON: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$355.429.832,0) MONEDA LEGAL.

Unión Tem
Met
 AFA – INCO
 NIT. 9008542

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 27 de 48

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

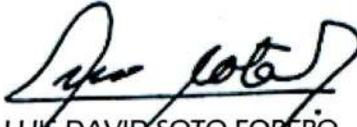
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Valor del terreno	Ha	0,597003	\$ 566.747.063,2	\$ 338.349.697,0
Valor de construcciones anexas	Global	1,00	\$ 356.670,0	\$ 356.670,0
Valor de especies vegetales	Global	1,00	\$ 16.723.465,0	\$ 16.723.465,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 355.429.832,0

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: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$355.429.832,0) MONEDA LEGAL.

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado 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


SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
Avaluador
RAA AVAL-1020791824


NIT. 892.099.304-6

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 28 de 48

CAPÍTULO 2. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

1. DAÑO EMERGENTE

Documentos consultados.

1. Resolución N° 898 de agosto 19 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
2. Resolución Nª 2684 de agosto 6 de 2015 proferida por el Ministerio de Transporte.
3. Resolución 2684 de agosto 6 de 2015, proferida por el ministerio de transporte.
4. Pre liquidación Notaria 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de Enero - 2024 SNR
5. Pre liquidación Notaría 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de 2024 SNR, Ordenanza 1184 de 2022 Asamblea Dptal.
6. Resolución No. 20244500006413 del 22-01-2024, expedido por la Electrificadora del Meta EMSA esp., en enero 22 de 2024.

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 del Meta, se acudió a la Notaría 3ª de Villavicencio en donde nos facilitaron una preliquidación en un ejercicio de compraventa, base sobre la cual se diseñó una matriz similar a la utilizada por dicha Notaría 3ª.

No se incluyen gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997. <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.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 29 de 48

GASTOS NOTARIALES

Valor venta del inmueble	\$355.429.832,0		
Otros actos con cuantía > \$234.500 = \$27.900 + el 3 x mil lo que exceda de \$234.500			
Cuantía base liquidación = < de	\$ 234.500	Tarifa fija de	\$27.900
Excedente de \$234.500 adiciona 3 x mil	\$ 355.195.332	0,003	\$1.065.586,0
1. Subtotal derechos	\$1.093.486,0		
	# Juegos	# Unid	Vr. sin Iva
Documento matriz	1	48	\$5.000
Copias completas	2	96	\$5.000
Copias simples	1	48	\$5.000
Autenticaciones	1	10	\$5.000
Biométricos	1	4	\$4.400
Firma digital	1	4	\$9.400
2. Subtotal gastos	\$1.545.200,0		
3. SUBTOTAL DERECHOS Y GASTOS = 1 + 2	\$2.638.686,0		
4. Impuesto al valor agregado IVA			19%
			\$501.350,0
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	\$3.166.236,0		
Fuente: Preliquidación Notaria 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de Enero - 2024 SNR			

PAGO IMPUESTO DEPARTAMENTAL Y DERECHOS DE REGISTRO

Valor venta del inmueble	\$355.429.832		
Impuesto beneficencia	1,0%	\$3.554.298,0	
Impuesto beneficencia - Estampilla	0,5%	\$1.777.149,0	
Derechos registro	0,755%	\$2.683.495,0	
	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	\$8.052.142,0		
TOTAL GASTOS POR NOTARIA Y REGISTRO (1) + (2)	\$11.218.378,0		

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

Unión Tem
Me
AFA - INCO
NIT. 9008548

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 30 de 48

b. Cálculo 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 por cuanto la indemnización por este concepto se refiere exclusivamente a la compra total del predio. que, para el caso, la afectación de área requerida es parcial de un predio de mayor extensión.

f. Adecuaciones de áreas remanentes.

No aplica.

g. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

No aplica.

2. LUCRO CESANTE.

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

No aplica, pues no presentaron documentos que permita establecer si existe indemnización por este concepto.

b. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

No aplica, pues no presentaron documentos que permita establecer si existe indemnización por este concepto.

coral
GROUP
2023

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 31 de 48

RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

RESULTADO AVALUO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

1. DAÑO EMERGENTE	
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$11.218.378,0
1.2 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0,0
1.3 - Gastos de desconexión de servicios públicos	\$0,0
1.4 - Gastos de arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0,0
1.5 - Gastos por impuesto predial	\$0,0
1.6 - Gastos por adecuación de áreas remanentes	\$0,0
1.7 - Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	\$0,0
Total gastos por daño emergente	\$11.218.378,0
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	\$11.218.378,0
Son :	Once millones doscientos dieciocho mil trescientos setenta y ocho pesos moneda legal

OBSERVACIONES: El presente informe complementa el avalúo comercial elaborado el día 19 de diciembre de 2024, actualizado el 29 de noviembre de 2024, por solicitud directa de la Concesión Vial de Los Llanos, mediante oficio N° CE-000828 de julio 27 de 2023.

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 32 de 48

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	\$11.218.378,0
Lucro cesante	\$0,0
Total indemnizacion	\$11.218.378,0

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: ONCE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL (\$11.213.677,0) 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

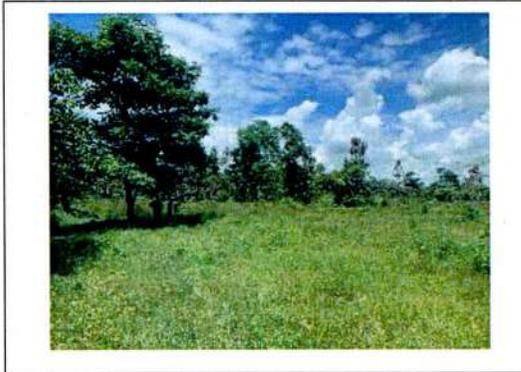

LUIS DAVID SOTO FORERO
Coordinador Avalúos Rurales
RAA AVAL-19193441


SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
Avaluador
RAA AVAL-1020791824


NIT. 892.099.304-6

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 33 de 48

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



1. Absc inicial.



2. Absc final.



3. Pasto Brachiaria



4. Bosque Secundario



5. CA2: Cerca medianera

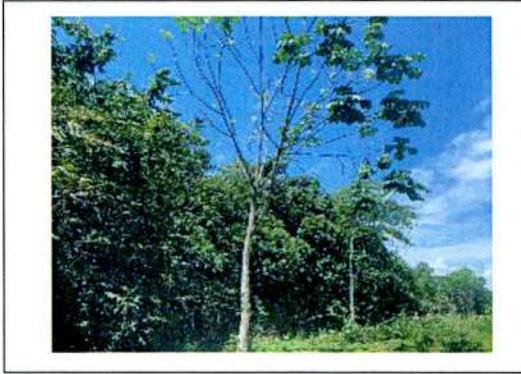


6. CA1: Cerca medianera

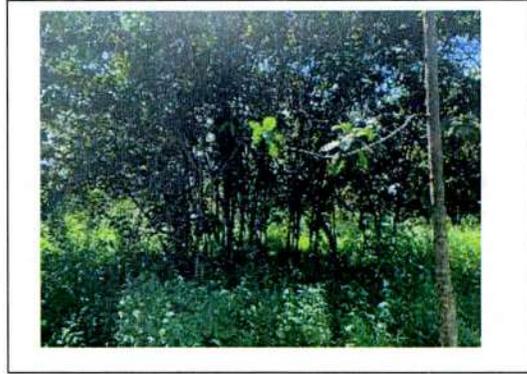
mporal

 CERUP
 4890-3

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 34 de 48



7. Yarumo



8. Trompillo



9. Tuno



10. Vara Santa

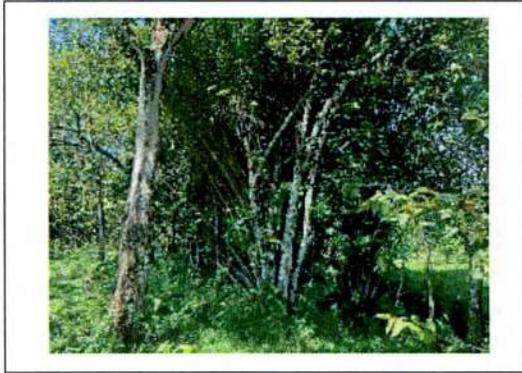


11. Dalium



12. Yopo

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 35 de 48



13. Palma de aceite



14. Lacre

Unión Tem
Met
RFA - INCO
NIT. 9008548

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 36 de 48

Anexo No. 2 – Soportes revista Construdata Ed. 212.

POSTE MADERA INMUNIZADO DE 12 M	un	Ago-24	20214	762,650	20214	762,650	20214	762,650	20214	762,650
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

ALAMBRE DE PÓA CAL14 X 500MT 38KG IOWA	rl	Ago-24	21265	291,900	21265	291,900	21265	291,900	21265	291,900
ALAMBRE DE PÓAS (400M) CAL 16.5	m	Ago-24	12816	446	12816	446	12816	446	12816	446
ALAMBRE DE PÓAS IOWA (350M) CAL 14	rl	Ago-24	21265	241,985	21265	241,985	21265	241,985	21265	241,985
CABLE SINTOX AL LIBRE DE HALÓGENOS 1/0AWG	m	Ago-24	396	11,549	396	11,549	396	11,549	396	11,549

78 | Construdata Edición 212 - Septiembre - Noviembre 2024

ACEROS DE REFUERZO Y ALAMBRES

Consulte también los grupos DISTANCIADORES, LÁMINAS DE ACERO Y MALLAS

ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4"-1" 60.000 PSI	kg	Ago-24	23754	4,640	23754	4,640	23754	4,640	23754	4,640
ACERO CORRUGADO FIGURADO 5/8"-1" 37.000 PSI	kg	Ago-24	293	4,640	293	4,640	293	4,640	293	4,640
ALAMBRE GALVANIZADO N°18	kg	Ago-24	12816	15,400	12816	15,400	12816	15,400	12816	15,400
ALAMBRE NEGRO ROLLO (25KG) CAL 17	kg	Ago-24	12816	5,196	12816	5,196	12816	5,196	12816	5,196
BARRA CORRUGADA G-80 1" (6M)	un	Ago-24	293	110,430	293	110,430	293	110,430	293	110,430
BARRA CORRUGADA G-80 1 1/2" (6M)	un	Ago-24	12816	24,000	12816	24,000	12816	24,000	12816	24,000

www.construdata.com | 61

HORA CARPINTERO - CON PRESTACIONES	hh	Ago-24	194	21,957	194	21,957	194	21,957	194	21,957
HORA CUADRILLA AA ALBANILERIA - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	28,539	194	28,539	194	28,539	194	28,539
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	33,664	194	33,664	194	33,664	194	33,664
HORA CUADRILLA CC PINTURA - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	47,421	194	47,421	194	47,421	194	47,421
HORA CUADRILLA DD CARPINTERIAS - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	35,714	194	35,714	194	35,714	194	35,714

118 | Construdata Edición 212 - Septiembre - Noviembre 2024



Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 37 de 48

Anexo No. 03. Certificados del Avaluador.





PIN de Validación: b05c0ab1 <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) SANTIAGO BELTRAN MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020791824, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020791824.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANTIAGO BELTRAN MEJIA 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 01 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 29 Ene 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 01 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 29 Ene 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 07 Dic 2021	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 38 de 48



PIN de Validación: b05c0ab1



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
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

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
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

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: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 39 de 48



PIN de Validación: b05c0ab1



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



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
07 Dic 2021

Regimen
Regimen 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
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen 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
07 Dic 2021

Regimen
Regimen 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 5

Reporte
CGROUP
1899-3

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 40 de 48



PIN de Validación: b05c0ab1



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



Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen 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
07 Dic 2021

Regimen
Regimen 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-1079, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0846, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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 38 # 31 - 58 OFIC 706
 Teléfono: 3204221183
 Correo Electrónico: construinnovasabesas@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
 Ingeniero Civil- Universidad Santo Tomás

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) SANTIAGO BELTRAN MEJIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020791824

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 41 de 48



PIN de Validación: b05c0ab1



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



El(la) señor(a) SANTIAGO BELTRAN MEJIA 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

b05c0ab1

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Unión Tem
Me
AFA - INC
NIT. 900254

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 42 de 48

Anexo. No. 9 Acta de especies vegetales

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 RAIZ 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.

portal
ta
GROUP
20-3


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-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 43 de 48

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	Citricos (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
41	Citricos (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

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 44 de 48

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

42	Cítricos (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
43	Cítricos (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
44	Colegiola	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	Fior Morado (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
64	Fior Morado (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
65	Fior Morado (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
66	Fior 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	Gramá	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

Unión Terr
) Me
 AFA – INC
 00000000

Avalúo UF05-CAPA-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 45 de 48

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 mandarina (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
115	Limón mandarina (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
116	Limón mandarina (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
117	Limón mandarina (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-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 46 de 48

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-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 47 de 48

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	Tarantán (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 5.600
215	Tarantán (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 27.800
216	Tarantán (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

Unión Te
M
AFA – IN
NIT. 00035

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-0013		Fecha: 19 diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 48 de 48

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

Importe
100
CGROUP
1200-3

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

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 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 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	Citricos (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
41	Citricos (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400

Unión Tem
Me
ATA - INC
12 2024

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

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	Fior Morado (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
64	Fior Morado (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
65	Fior Morado (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
66	Fior 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

iporal
GROUP
2024

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 mandarina (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
115	Limón mandarina (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
116	Limón mandarina (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
117	Limón mandarina (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

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 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	Roza	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

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS		FECHA DE COMITÉ 19-12-2024
AVALÚO No UF05-CAPA-0013	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 2

AVALÚO No.	UF05-CAPA-0013	HORA: 3:00 pm
TIPO DE INMUEBLE	Finca.	
DIRECCIÓN	LOTE 3 – VEREDA CAIRO ALTO	
MUNICIPIO/ DEPARTAMENTO	VILLAVICENCIO - META	
MATRICULA INMOBILIARIA	230-135108	
NUMERO CATASTRAL	500010001000000040285000000000	
AVALUADOR	Santiago Beltrán Mejía	
COORDINADOR	Luis David Soto Forero	

ASISTENTES

NOMBRE	RAA-AVAL
Santiago Beltrán Mejía	1020791824
Luis David Soto Forero	19193441
Rubén Helí Mamby Bernal	17324089
Fernando Beltrán Bolaños	17323931
Francisco Eduardo González Torres	17305927
Diego Andrés Hernández Sabogal	86060039
Juan Carlos Rey González	79490776
Octavio Vásquez Bermúdez	79319327

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: Sub Urbano AAV1

METODOLOGIA

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:

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.

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.

Unión Temporal
 Meta
 AFA - INCGRO
 T. 002254890-

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS		FECHA DE COMITÉ 19-12-2024
AVALÚO No UF05-CAPA-0013	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-0013	\$ 355.429.832	\$ 11.218.378	\$ -	\$ 366.648.210

El valor aprobado por el Comité Técnico es de: TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS (\$366.648.210) MONEDA LEGAL.

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado 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-79319327


LUIS DAVID SOTO FORERO
 Coordinador Avalúos Rurales
 RAA AVAL-19193441


SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
 Avaluador
 RAA AVAL-1020791824

PROYECTO DE CONCESIÓN

MALLA VIAL DEL META IP

UNIDAD FUNCIONAL

UF05

CONTRATO No.:

ANI-004 DE 2015

PREDIO No.

UF05-CAPA-0013

SECTOR O TRAMO

CATAMA - PUENTE AMARILLO

ABSC. INICIAL

K 9+747,72 ID

ABSC. FINAL

K 9+973,29 ID

MARGEN

lqz-Der

LONGITUD EFECTIVA

225,57

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA

CEDULA / NIT

20.433.502

MATRICULA INMOBILIARIA

230-135108

DIRECCION / EMAIL.

NA

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE 3

CEDULA CATASTRAL

500010001000000040285000000000

VEREDA/BARRIO:

VILLAVICENCIO

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

VILLAVICENCIO

DPTO:

META

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

VIVIENDA Y TURIMOS A.A.V.T.

NORTE

32,23 m

ALEXANDER HARLEY BERMEDEZ LASSO (1-2)

SUR

27,19 m

ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO (10-13)

ORIENTE

226,09 m

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA (ÁREA RESTANTE) (2-10)

OCCIDENTE

231,73 m

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA (ÁREA RESTANTE) (13-1)

Predio requerido para:

NUEVA CALZADA

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PASTO BRACHIARIA	5970,03	38Un*m2	m2
BOSQUE SECUNDARIO	669,94	0,5Un*m2	m2
YARUMO ø 12 cm	2		Un
YARUMO ø 20 cm	1		Un
YARUMO ø 21 cm	1		Un
YARUMO ø 23 cm	2		Un
YARUMO ø 25 cm	1		Un
TROMPILLO ø 5 cm	1		Un
TROMPILLO ø 10 cm	2		Un
TROMPILLO ø 13 cm	1		Un
TROMPILLO ø 14 cm	1		Un
TROMPILLO ø 16 cm	3		Un
TROMPILLO ø 20 cm	1		Un
TROMPILLO ø 24 cm	2		Un
TROMPILLO ø 73 cm	1		Un
YARUMO ø 12 cm	2		Un
YARUMO ø 15 cm	2		Un
YARUMO ø 18 cm	1		Un
YARUMO ø 20 cm	1		Un
YARUMO ø 21 cm	1		Un
YARUMO ø 23 cm	2		Un
YARUMO ø 25 cm	2		Un
YARUMO ø 34 cm	1		Un
TROMPILLO ø 5 cm	1		Un
TROMPILLO ø 10 cm	2		Un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

1 CA1-CERCA MEDIANERA EN POSTES DE CONCRETO 0,10*0,10 m CON ALTURA PROMEDIO DE 1,50 m. DISPUESTOS CADA 3,00m CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA. (NOTA: LA CERCA TIENE UNA LONGITUD DE 32,23 m, PERO AL SER MEDIANERA, SE PAGARÁ LA MITAD PARA CADA PROPIETARIO, POR LO CUAL SE INGRESA A INVENTARIO PARA AVALÚO LA LONGITUD DE 16,12 m)

16,12

m

2 CA2: CERCA MEDIANERA CON POSTES DE CONCRETO DISTRIBUIDOS CADA 2,70 m, DE DIMENSIONES 0,10*0,10 m POR 1,50 m DE ALTO, CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS. (NOTA: LA CERCA TIENE UNA LONGITUD DE 27,19 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

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?



PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA

RECIBIDO: *Oscar Andrés Paludo P.*

MAT.: *25222-780236*

FIRMA: *[Signature]*

FECHA DE ELABORACIÓN:

1-jun.-23

Elaboró:

Jhonatan Ordoñez

Ing. JHONATAN ORDOÑEZ - MP 061037-0615526 CAU

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO 130.000,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 5.970,03 m²

ÁREA REMANENTE 0,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA 5.970,03 m²

ÁREA SOBRANTE 124.029,97 m²

OBSERVACIONES:

1). LA INFORMACIÓN TÉCNICA JURÍDICA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA EP No. 2253 DEL 22 DE JUNIO DE 2004, OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO - META. 2). EL USO DE SUELO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE CONCEPTO DE USO No. CU-22-0872 EMITIDO EL 14 DE DICIEMBRE DE 2022 POR LA CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. 3). EL PREDIO PRESENTA UNA RONDA HÍDRICA DE 1642,40 m2. 4). EL ÁREA REQUERIDA PRESENTA 2 CLASIFICACIONES DE SUELO SEGÚN EL USO DE SUELO ASÍ: PROTECCIÓN: 1394,82 M2. SUBURBANO: 4575,21 M2.



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE

VERSIÓN

002

FORMATO

TRANSPORTE

FECHA

6/02/2020

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

MALLA VIAL DEL META IP

UNIDAD FUNCIONAL

UF05

CONTRATO No.:

ANI-004 DE 2015

PREDIO No.

UF05-CAPA-0013

SECTOR O TRAMO

CATAMA - PUENTE AMARILLO

ABSC. INICIAL

K 9+747,72 ID

ABSC. FINAL

K 9+973,29 ID

MARGEN

Izq-Der

LONGITUD EFECTIVA

225,57

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA

CEDULA / NIT

20.433.502

DIRECCION / EMAIL.

NA

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE 3

MATRICULA INMOBILIARIA

230-135108

CEDULA CATASTRAL

50001000100000040285000000000

VEREDA/BARRIO:

VILLAVICENCIO

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

VILLAVICENCIO

DPTO:

META

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL

VIVIENDA Y TURISMOS A.A.V.T.

NORTE

32,23 m

ALEXANDER HARLEY BERMUDEZ LASSO (1-2)

SUR

27,19 m

ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO (10-13)

ORIENTE

226,09 m

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA (ÁREA RESTANTE) (2-10)

OCIDENTE

231,73 m

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA (ÁREA RESTANTE) (13-1)

Predio requerido para:

NUEVA CALZADA

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
TROMPILLO ø 13 cm	1		Un
TROMPILLO ø 14 cm	1		Un
TROMPILLO ø 16 cm	3		Un
TROMPILLO ø 20 cm	1		Un
TROMPILLO ø 24 cm	2		Un
TROMPILLO ø 73 cm	1		Un
TUNO ø 5 cm	8		Un
TUNO ø 10 cm	15		Un
TUNO ø 12 cm	4		Un
TUNO ø 19 cm	2		Un
TUNO ø 21 cm	1		Un
TUNO ø 35 cm	1		Un
LACRE ø 5 cm	41		Un
LACRE ø 10 cm	97		Un
LACRE ø 13 cm	6		Un
LACRE ø 14 cm	1		Un
CATALPA ø 27 cm	1		Un
VARA SANTA ø 5 cm	6		Un
VARA SANTA ø 10 cm	46		Un
VARA SANTA ø 15 cm	2		Un
DALIUM ø 10 cm	2		Un
DALIUM ø 13 cm	3		Un
DALIUM ø 17 cm	1		Un
GUÁSIMO ø 26 cm	1		Un
GUÁSIMO ø 30 cm	1		Un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

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 hídrica?

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

1-jun.-23

Elaboró:

Jhonatan Ordóñez

Ing. JHONATÁN ORDÓÑEZ - MP 061037-0615526 CAU

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO

130.000,00

m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

5.970,03

m²

ÁREA REMANENTE

0,00

m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA

5.970,03

m²

ÁREA SOBRANTE

124.029,97

m²

OBSERVACIONES:

1). LA INFORMACIÓN TÉCNICO JURÍDICA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA EP No. 2253 DEL 22 DE JUNIO DE 2004, OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO - META. 2). EL USO DE SUELO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE CONCEPTO DE USO No. CU-22-0872 EMITIDO EL 14 DE DICIEMBRE DE 2022 POR LA CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. 3). EL PREDIO PRESENTA UNA RONDA HÍDRICA DE 1642,40 m². 4). EL ÁREA REQUERIDA PRESENTA 2 CLASIFICACIONES DE SUELO SEGÚN EL USO DE SUELO ASÍ: PROTECCIÓN: 1394,82 M2. SUBURBANO: 4575,21 M2.



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE

VERSIÓN

002

FORMATO

TRANSPORTE

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-0013

SECTOR O TRAMO

CATAMA - PUENTE AMARILLO

ABSC. INICIAL

K 9+747,72 ID

ABSC. FINAL

K 9+973,29 ID

MARGEN

Izq-Der

LONGITUD EFECTIVA

225,57

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA

CEDULA / NIT

20.433.502

DIRECCION / EMAIL.

NA

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE 3

MATRICULA INMOBILIARIA

230-135108

CEDULA CATASTRAL

500010001000000040285000000000

VEREDA/BARRIO:

VILLAVICENCIO

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

VILLAVICENCIO

DPTO:

META

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL

VIVIENDA Y TURISMOS A.A.V.T.

NORTE

32,23 m

ALEXANDER HARLEY BERMUDEZ LASSO (1-2)

SUR

27,19 m

ERIKA MARÍA CUINTACO HERRERA Y OTRO (10-13)

ORIENTE

226,09 m

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA (ÁREA RESTANTE) (2-10)

OCCIDENTE

231,73 m

LIGIA INÉS CARRILLO DE GUEVARA (ÁREA RESTANTE) (13-1)

Predio requerido para:

NUEVA CALZADA

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
GUÁSIMO ø 34 cm	1		Un
GUÁSIMO ø 50 cm	1		Un
GUÁSIMO ø 59 cm	1		Un
GUÁSIMO ø 43 cm	2		Un
CORDIA ø 10 cm	23		Un
CORDIA ø 13 cm	6		Un
CORDIA ø 15 cm	1		Un
CORDIA ø 20 cm	3		Un
CORDIA ø 23 cm	1		Un
CORDIA ø 37 cm	1		Un
PIPERACEAE ø 15 cm	1		Un
JOBO ø 14 cm	1		Un
JOBO ø 16 cm	2		Un
JOBO ø 18 cm	1		Un
JOBO ø 20 cm	2		Un
JOBO ø 27 cm	1		Un
MATA PALO ø 30 cm	1		Un
YOPO ø 40 cm	1		Un
YOPO ø 60 cm	1		Un
PALMA DE ACEITE	3		Un
GUADUA	5		Un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES		
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/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 hídrica?	SI	

FECHA DE ELABORACIÓN:

1-jun.-23

Elaboró:

Jhonatan Ordoñez

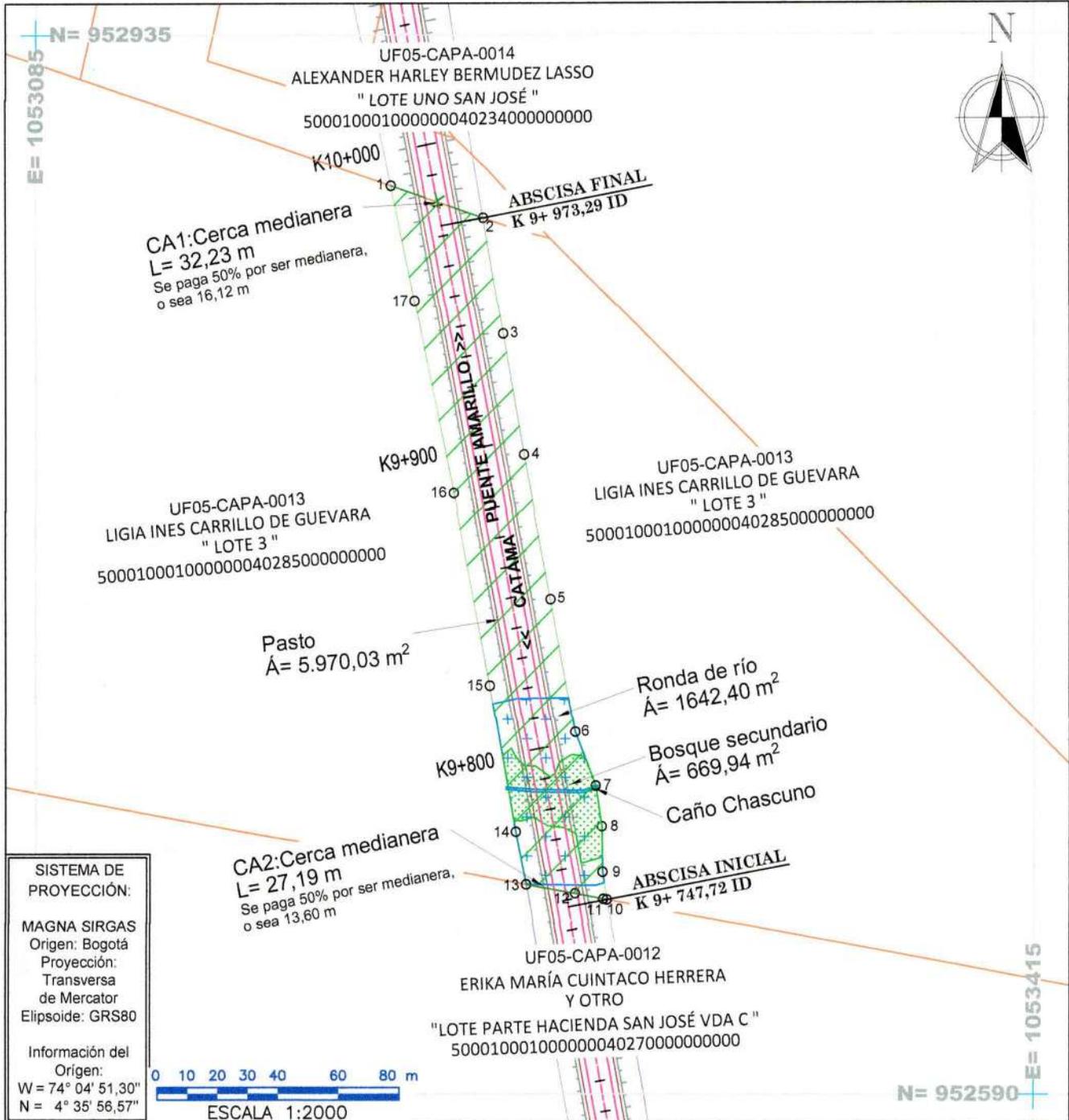
Ing. JHONATAN ORDOÑEZ - MP 061037-0615526 CAU

Revisó y aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	130.000,00	m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5.970,03	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5.970,03	m ²
ÁREA SOBRANTE	124.029,97	m ²

OBSERVACIONES:

1). LA INFORMACIÓN TÉCNICO JURÍDICA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA EP No. 2253 DEL 22 DE JUNIO DE 2004, OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO - META. 2). EL USO DE SUELO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE CONCEPTO DE USO No. CU-22-0872 EMITIDO EL 14 DE DICIEMBRE DE 2022 POR LA CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. 3). EL PREDIO PRESENTA UNA RONDA HÍDRICA DE 1642,40 m2. 4). EL ÁREA REQUERIDA PRESENTA 2 CLASIFICACIONES DE SUELO SEGÚN EL USO DE SUELO ASÍ: PROTECCIÓN: 1394,82 M2. SUBURBANO: 4575,21 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: 1 DE 2		CONVENCIONES	
PROPIETARIO: LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA		No. CATASTRAL 500010001000000040285000000000		BORDE VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
DISEÑO Y CALCULO: Jhonatan Ordóñez JHONATAN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU		FECHA ELAB.: 01-06-2023		ESCALA: 1/2000	REDES
CUADRO DE AREAS		UNIDAD FUNCIONAL: 5		FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0013	
AREA REQUERIDA: 5.970,03 m ²	AREA TOTAL: 130.000,00 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	AREA REMANENTE: 00,00 m ²	AREA SOBRANTE: 124.029,97 m ²	AREA REQUERIDA
					AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
					AREA REMANENTE
					AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
					AREA RONDA DE RIO
					PASTOS
					BOSQUE NATIVO
					SECTOR: CATAMA-PUNTE AMARILLO

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	952.885,70	1.053.202,56	32,23
2	952.875,24	1.053.233,05	38,23
3	952.837,56	1.053.239,50	40,04
4	952.798,11	1.053.246,36	47,94
5	952.751,01	1.053.255,32	43,88
6	952.707,87	1.053.263,35	18,82
7	952.690,29	1.053.270,08	13,24
8	952.677,21	1.053.272,11	14,88
9	952.662,33	1.053.272,38	9,06
10	952.653,38	1.053.273,78	1,23
11	952.653,60	1.053.272,57	9,49
12	952.655,41	1.053.263,25	16,47
13	952.658,28	1.053.247,03	17,48
14	952.675,43	1.053.243,65	48,11
15	952.722,79	1.053.235,16	63,99
16	952.785,65	1.053.223,17	63,96
17	952.848,30	1.053.210,29	38,19
1	952.885,70	1.053.202,56	
ÁREA REQUERIDA = 5970,03 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: 2 DE 2	CONVENCIONES	
PROPIETARIO: LIGIA INES CARRILLO DE GUEVARA		No. CATASTRAL 500010001000000040285000000000	BORDE VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
DISEÑO Y CALCULO: <i>Jhonatan Ordóñez</i> JHONATAN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU		FMI: 230-135108	EJE DE VÍA PROYECTADA	REDES
FECHA ELAB.: 01-06-2023	ESCALA: N/A	CALZADA VÍA EXISTENTE PUNTO DE INFLEXION LINDERO CHAFLAN CERCA BOSQUE NATIVO		
CUADRO DE AREAS			UNIDAD FUNCIONAL: 5	FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0013
AREA REQUERIDA: 5.970,03 m ²	AREA TOTAL: 130.000,00 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	AREA REMANENTE: 00,00 m ²	AREA SOBRANTE: 124.029,97 m ²
SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO				

Señores

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.

OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL

Solicitante

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

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

Celular: 310 7044144

Ref. CONCEPTO DE USO	Expediente N°
Fecha de Radicación: 02 de diciembre de 2022	O.A.22-0909

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

Localizado en	UF05-CAPA-0013
Con Matrícula Inmobiliaria	230-135108
Con Cedula Catastral	50001-00-01-0000-0004-0285-000-000-000
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:

Parte del predio, aproximadamente el 14,97 % se encuentra en:

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Plano 10)	PROTECCIÓN
2. 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.**
- Áreas de amenaza alta y riesgo alto no mitigable
- Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
- Áreas para la infraestructura del sistema de servicios públicos domiciliarios.

La parte del predio que 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

Otra parte del predio, aproximadamente el 85,03 % se encuentra en:

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

4. RÉGIMEN DE USO SUELO SUBURBANO A.A.V.	
Principal	Vivienda abierta o en condominio
Complementarios	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

CONCEPTO DE USO **CU-22-0872**

Fecha: 14 de diciembre de 2022

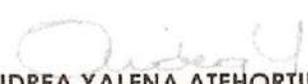
exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de 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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. *Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.*

Artículo 20. *Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.*

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Artículo 25. *Notificación de la oferta. Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.*

Parágrafo. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Artículo 27. *Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.*

Artículo 28. *Entrega anticipada por orden judicial. Modificado por el art. 5, Ley 1742 de 2014. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.*

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

LEY 1742 DE 2014

(diciembre 26)

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

“Artículo 20. *La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y [388](#) de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, [388](#) de 1997 y [1564](#) de 2012.*

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo [37](#) de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

Artículo 37. *El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

LEY 388 DE 1997

Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPITULO VII.

ADQUISICION DE INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL

ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) **Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;**

ARTICULO 59. ENTIDADES COMPETENTES. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán **adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles** para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar  la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

ARTICULO 60. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o

asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley [2150](#) de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

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.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

PARAGRAFO 1o. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

PARAGRAFO 2o. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

PARÁGRAFO 3o. <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.

ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION. <Artículo derogado por el literal c) del artículo [626](#) de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014. En los términos del numeral 6) del artículo [627](#), ver en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha>

CAPITULO VIII.

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

ARTICULO 63. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo [58](#) de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.

ARTICULO 64. CONDICIONES DE URGENCIA. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

ARTICULO 66. DETERMINACION DEL CARACTER ADMINISTRATIVO. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

PARAGRAFO 2o. <Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este párrafo, a la luz de lo establecido por el Artículo [35-1](#) del Estatuto Tributario> El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 68. DECISION DE LA EXPROPIACION. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo [66](#) de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

ARTICULO 69. NOTIFICACION Y RECURSOS. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

ARTICULO 70. EFECTOS DE LA DECISION DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

ARTICULO 71. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a) La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b) La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;

d) La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

ARTICULO 72. APLICACION DEL PROCEDIMIENTO A OTROS CASOS DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. el trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

LEY 9 DE 1989

(enero 11)

por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia,

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria

y por expropiación

Artículo 9°.- Totalmente modificado Artículo 59 [Ley 388 de 1997](#) decía así: El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente Ley. **Ver [Ley 3 de 1991](#) Vivienda de Interés Social.**

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales. **Ver [Acuerdo 25 de 1996](#)**

Artículo 10°.- Modificado Artículo 58 [Ley 388 de 1997](#) decía así: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines: **Ver Oficio No. 2-29528/20.11.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. [CJA14751998](#)**

j) Ejecución de obras públicas;

Parágrafo. - Para los efectos de la presente Ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población. **Ver Artículo 72 de la presente Ley; [Decreto Nacional 633 de 1995](#)**

Artículo 11°.- Sustituido Artículo 59 [Ley 388 de 1997](#) decía así: La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior. **Ver Artículo 29 [Ley 3 de 1991](#) Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.**

Artículo 12º- Sustituido Artículo 60 [Ley 388 de 1997](#) decía así: En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan.

Artículo 13º.- Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa. [Ver Concepto Consejo de Estado 976 de 1997](#)

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones, al mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra. **Inciso 2 derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)**

El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. **Inciso 3 derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)**

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según la circunstancia. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva. **Inciso 4 derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)**

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante estas prohibiciones serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14°.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

[Inciso 2° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991.](#) Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.

[Inciso 3° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991.](#) Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición". **Modificado [Ley 3 de 1991](#)**

Artículo 15°.- El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente Ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

[Modificado por el art. 35, Ley 3 ° de 1991.](#) El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16°.- Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La

entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17º.- Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículo 18º.- Derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#) decía así: Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente Ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:

1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho período o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial. En los municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales.

Artículo 19º.- Derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#) decía así: El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la notificación personal de la orden de adquisición o de la desfijación del edicto de que trata el artículo 13 de la presente Ley. Dicho término no se interrumpirá ni se prolongará por la notificación

personal posterior a la fijación del edicto. Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa. Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles".

Artículo 20°.- La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente Ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente Ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

Artículo 21°.- Modificado expresamente [Ley 388 de 1997](#) decía así: Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3 del artículo 25 de la presente Ley".

El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo. **Inciso 2 derogado**

Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)

La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la resolución se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad expropiante lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. **Inciso 3 derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)**

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un empleado que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva. **Inciso 4 modificado expresamente por la [Ley 388 de 1997](#)**

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

Artículo 22°.- Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido. **Inciso 1 modificado expresamente [Ley 388 de 1997](#)**

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente Ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia. **Subrayado declarado INEXEQUIBLE. [Sentencia C 127 de 1998](#) Ponente doctor Jorge Arango Mejía.**

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23°.- El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24°.- Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del

ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25°.- [Derogado por el literal c\), art. 626, Ley 1564 de 2012](#). La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Si no se hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, se deberá reiniciar el trámite a partir de la resolución que contenga la orden de compra que proceda la expropiación nuevamente sobre el mismo inmueble. **Inciso 5 derogado Artículo 138** [Ley 388 de 1997](#)

Los actos administrativos que, a la fecha de promulgación de la presente Ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efectos, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo algunos, si dentro del año siguiente a la fecha de promulgación la entidad que los expidió no presentara la demanda de expropiación correspondiente. **Inciso 6 derogado Artículo 138** [Ley 388 de 1997](#)

Artículo 26°.- La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín

Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones. **Inciso 1 modificado expresamente Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)**

El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente Ley, y se efectuará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil. **Inciso 2 derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)**

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia. **Inciso 3 modificado expresamente Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)**

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

Artículo 27°.- Derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#) decía así: El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones practicará y rendirá los avalúos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente Ley, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de parte de la correspondiente autoridad administrativa o judicial. Practicado el avalúo administrativo especial el instituto o la entidad respectiva dará traslado inmediato a los interesados por diez (10) días hábiles, y si transcurrido ese término no fueron objetados, se entenderán aprobados.

En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término del traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no admite recurso y que deberá dictarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite o requiera la práctica de pruebas. La práctica de pruebas no podrá extenderse por un término superior a quince (15) días ni inferior a cinco (5) días contados a partir de la fecha en que se presenten las objeciones".

Artículo 28°.- Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiere sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15.

Artículo 29°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 30°.- Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la Ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

Artículo 31°.- Derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#) decía así: Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutive de la sentencia será publicada en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamada por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella o a parte de ella en el término de seis (6) meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado

de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El banco abonará intereses a dicha cuenta en cuantía igual a la tasa promedio de captación de los Certificados de Depósito a Término (DTF)".

Artículo 32º.- El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medio que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. **Inciso 2 sustituido [Ley 388 de 1997](#)**

En lo no previsto por la presente Ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

Artículo 33º.- Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta Ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente Ley. [Modificado por el art. 2, Ley 2 de 1991.](#)

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente Ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales. **Ver [Decreto Nacional 2400 de 1989](#)**

Artículo 34º.- En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente Ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente

nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previstos en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndase por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35°.- Derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#) decía así: Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones".

Artículo 36°.- Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente Ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.
5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37°.- Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.

[Derogado por el art. 73, Ley 1682 de 2013](#). El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. **Ver: Artículo 19 [Decreto Nacional 2400 de 1989](#)**

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley. Para los efectos de la presente Ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. **Ver: Artículo 122 [Ley 388 de 1997](#) [Decreto Nacional 1420 de 1998](#) **Avalúo para determinar el valor comercial de bienes inmuebles.****

Artículo 38°.- Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación.

LEY 1564 DE 2012

Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

TÍTULO III

PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES

CAPÍTULO I

Expropiación

Artículo 399. Expropiación.

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles, aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.