

CONCESION VIAL DE LOS LLANOS SAS

Fecha y hora: Martes 7 Enero 2025 15:03:03

Dirigido a: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.

S

Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez

Procesado por: Adriana Niño Leal

Asunto: PUBLICACION POR AVISO DE OFERTA FORMAL

DE COMPRA N°GP-CVLL-0256



CE-005723

NIT 900843297-2

Villavicencio, 7 de enero de 2025.

Señores:

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S "SAE S.A.S", identificado con el NIT 900.265.408-3 Administradora de El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco).

Dirección de notificación: Carrera 7 # 32-16 Bogotá D.C. Centro Comercial San Martín Local 107-

Correo electrónico: atencionalciudadano@saesas.gov.co - notificacionjuridica@saesas.gov.co

Cundinamarca Bogotá D.C.

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA No. GP-CVLL-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024** POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN ÁREA DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS Y ESPECIES VEGETALES DEL PREDIO DENOMINADO LOTE UNO (1), UBICADO EN LA VEREDA CAÑOS NEGROS, MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NÚMERO **500010017000001740014000000000** Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **230-176129** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO, UNIDAD FUNCIONAL 05 DEL PROYECTO MALLA VIAL DEL META IP, ABSCISAS: **INICIAL K 6+790,18 D – FINAL K 6+830,42 D. PREDIO UF05-CAPA-0003**

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 900.843.297-2, ha sido facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para que actúe en su

NIT 900843297-2

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 dieciocho (18) de diciembre de 2024 la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** a través de la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, libró oficio CE-005555 contentivo de la Oferta Formal de Compra **No. GP-CVLL-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024**, para la adquisición parcial de área de terreno, construcciones anexas y especies vegetales del predio denominado **LOTE UNO (1)**, ubicado en La Vereda Caños Negros, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, Identificado con Cédula Catastral Número 500010017000001740014000000000 y Matricula Inmobiliaria Número 230-176129, de La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Unidad Funcional 05 Del Proyecto Malla Vial Del Meta IP, Abscisas: INICIAL K 6+790,18 D – FINAL K 6+830,42 D. PREDIO UF05 CAPA-0003.
2. Que mediante oficio de citación **CE-00557 del 18 de diciembre de 2024**, expedido por la Concesión Vial de los Llanos S.A.S, se convocó a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S "SAE S.A.S"**, identificado con el NIT 900.265.408-3 en su calidad de Administradora de El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra **No. GP-CVLL-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024**, oficio de citación comunicado A la dirección electrónica registrada en la página web de la entidad (<https://www.saesas.gov.co/>) asignada para efectos de recibir notificaciones (atencionalciudadano@saesas.gov.co - notificacionjuridica@saesas.gov.co - portalgitac@saesas.gov.co), radicado 20241213664082 del 20 de diciembre de 2024; lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal.
3. Que, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2 del artículo 69 del

NIT 900843297-2

Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, se procede a publicar la presente 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

4. 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.

5. Es de indicar que mediante comunicación de citación con radicado CE-00557 del 18 de diciembre de 2024, se les informo las condiciones de tiempo modo y lugar para realizar la respectiva notificación personal.

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

7. No obstante, en aras de garantizar el debido proceso, 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.

8. De requerir información adicional podrá dirigirse 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, en el horario de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m, y/o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, Abogada Jhoima Pérez Cardozo, teléfono 3223175354, correo electrónico jperez@ccllanos.co.

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

- **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

NIT 900843297-2

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 la Oferta Formal de Compra **No. GP-CVLL-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024**, la ficha predial No. **UF05-CAPA-003** de fecha 18 de mayo de 2023 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 Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS, de fecha 10 de septiembre de 2024 y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

(...)"

NIT 900843297-2



NIT 900843297-2



OFERTA FORMAL DE COMPRA
F-1225/01 - MAR 14/22

Villavicencio, 18 de diciembre de 2024

OFERTA FORMAL DE COMPRA No. GP-CVLL-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024

Señores:
NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO
JOSE LUIS QUINTERO ARCILA

Propietarios
Dirección: LT 1
Vereda: Caños Negros
Municipio de Villavicencio
Departamento del Meta

Señores:
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S "SAE S.A.S", identificado con el NIT 900.265.408-3
Administradora de El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado
(Frisco).
Dirección de notificación: Carrera 7 # 32-16 Bogotá D.C. Centro Comercial San Martín Local 107-
Correo electrónico: atencionalciudadano@saesas.gov.co - notificacionjuridica@saesas.gov.co
Cundinamarca Bogotá D.C.

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-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024, POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN ÁREA DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS Y ESPECIES VEGETALES DEL PREDIO DENOMINADO LOTE UNO (1), UBICADO EN LA VEREDA CAÑOS NEGROS, MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NÚMERO 500010017000001740014000000000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 230-176129 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO, UNIDAD FUNCIONAL 05 DEL PROYECTO MALLA VIAL DEL META I.P. ABSCISAS: INICIAL K 6+790,18 D - FINAL K 6+830,42 D. PREDIO UF05-CAPA-0003**

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 I.P** 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,

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

NIT 900843297-2

NIT 900843297-2

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 Calama – Puente Amarillo.

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 368 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-0003** del 18 de mayo de 2023, de la cual se anexa copia.

Según el estudio de títulos de fecha 18 de mayo de 2023, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son los señores **NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.827.419; y **JOSE LUIS QUINTERO ARCILA** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.693.862. predio denominado Lote Uno (1), ubicado en la Vereda Caños Negros, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS VEINTIUNO COMA CERO OCHO METROS CUADRADOS (321,08 M²)**.

TERRENO	CANTIDAD	UNID.
Area total requerida	321,08	M ²

Debidamente delimitado y alinderado según los estudios y diseños aprobados dentro de las abscisas: INICIAL K 6+790,18 D – FINAL K 6+830,42 D de la Unidad Funcional 05 del proyecto y ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONG. ML	COLINDANTES
Norte	21,99	ROSA MARIA RODRIGUEZ DE MARINO Y OTROS (1-4)
Sur	42,42	NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO Y OTRO (AREA RESTANTE) (4-7)
Oriente	0,00	NO APLICA
Occidente	29,53	ROSA MARIA RODRIGUEZ DE MARINO Y OTROS (7-1)

El valor de la presente Oferta Formal de Compra de acuerdo con el Avalúo Comercial Corporativo No. **UF05-CAPA-0003** de fecha 10 de septiembre de 2024, elaborado por la **Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS**, se determinó en la suma total de **ONCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$11.170.594) MONEDA LEGAL** correspondiente

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

NIT 900843297-2

NIT 900843297-2

al avalúo comercial del área de terreno requerida, construcciones anexas y especies vegetales existentes en ella.

14. RESULTADO DE AVALÚO.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
TERRENO				
Área requerida	Há	0,032108	\$ 271.300.000,0	\$ 8.710.900,0
Valor total de terreno				\$ 8.710.900,0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca medianera	m	25,76	\$ 16.043,0	\$ 413.268,0
CA2 - Cerca vna	m	51,52	\$ 32.400,0	\$ 1.669.248,0
Valor total de construcciones anexas				\$ 2.082.516,0
ESPECIES VEGETALES				
Ojarasco Ø 51 cm	Un	1	\$ 231.400,0	\$ 231.400,0
Trampillo Ø19 cm	Un	1	\$ 33.400,0	\$ 33.400,0
Pasto brachiaria	m ²	321,08	\$ 350,0	\$ 112.378,0
Valor total de especies vegetales				\$ 377.178,0
VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 11.170.594,0

SON: ONCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$11.170.594).

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 **Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS**, según informe técnico valuatorio No. UF05-CAPA-0003 de fecha 10 de septiembre 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 colaborar con la

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

NIT 900843297-2

NIT 900843297-2

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 Velandía 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 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 preferir 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.

NIT 900843297-2

NIT 900843297-2

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 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 quedará 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 368 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: 2024.12.18 11:50:13 -0500'

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Representante Legal Suplente

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

Elaboró: JF
Revisó: CV
Aprobó: JH

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

NIT 900843297-2

(...)"

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

08 ENE 2025

SE FIJA EL _____ A LAS 7:00 a.m.

14 ENE 2025

SE DESFIJA EL _____ A LAS 6:00 p.m.

Cordialmente,

JAVIER ALFONSO

HERRERA

MARTINEZ

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ

Representante Legal Suplente

Firmado digitalmente por JAVIER
ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Fecha: 2025.01.07 15:10:54 -05'00'

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: Miércoles 18 Diciembre 2024 09:58:36

Dirigido a: NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO Y OT
RO

Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez

Procesado por: Adriana Niño Leal

Asunto: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA No. G

P-CVLL-0256 DEL 18 DE DICI DE 2024



CE-005555

Villavicencio, 18 de diciembre de 2024

OFERTA FORMAL DE COMPRA No. GP-CVLL-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024

Señores:

NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO

JOSE LUIS QUINTERO ARCILA

Propietarios

Dirección: LT 1

Vereda: Caños Negros

Municipio de Villavicencio

Departamento del Meta

Señores:

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S "SAE S.A.S", identificado con el NIT 900.265.408-3 Administradora de El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco).

Dirección de notificación: Carrera 7 # 32-16 Bogotá D.C. Centro Comercial San Martín Local 107-

Correo electrónico: atencionalciudadano@saesas.gov.co - notificacionjuridica@saesas.gov.co

Cundinamarca Bogotá D.C.

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-0256 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024**, POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN ÁREA DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS Y ESPECIES VEGETALES DEL PREDIO DENOMINADO LOTE UNO (1), UBICADO EN LA VEREDA CAÑOS NEGROS, MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NÚMERO **500010017000001740014000000000** Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **230-176129** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO, UNIDAD FUNCIONAL 05 DEL PROYECTO MALLA VIAL DEL META IP, ABSCISAS: **INICIAL K 6+790,18 D – FINAL K 6+830,42 D. PREDIO UF05-CAPA-0003**

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.

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-0003** del 18 de mayo de 2023, de la cual se anexa copia.

Según el estudio de títulos de fecha 18 de mayo de 2023, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son los señores **NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.827.419; y **JOSE LUIS QUINTERO ARCILA** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.693.862. predio denominado Lote Uno (1), ubicado en la Vereda Caños Negros, Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS VEINTIUNO COMA CERO OCHO METROS CUADRADOS (321,08 M²)**.

TERRENO	CANTIDAD	UNID.
Área total requerida	321,08	M ²

Debidamente delimitado y alinderado según los estudios y diseños aprobados dentro de las abscisas: INICIAL K 6+790,18 D – FINAL K 6+830,42 D de la Unidad Funcional 05 del proyecto y ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONG. ML	COLINDANTES
Norte	21,99	ROSA MARIA RODRIGUEZ DE MARINO Y OTROS (1-4)
Sur	42,42	NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO Y OTRO (AREA RESTANTE) (4-7)
Oriente	0.00	NO APLICA
Occidente	29,53	ROSA MARIA RODRIGUEZ DE MARINO Y OTROS (7-1)

El valor de la presente Oferta Formal de Compra de acuerdo con el Avalúo Comercial Corporativo No. **UF05-CAPA-0003** de fecha 10 de septiembre de 2024, elaborado por la **Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS**, se determinó en la suma total de **ONCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$11.170.594) MONEDA LEGAL** correspondiente

al avalúo comercial del área de terreno requerida, construcciones anexas y especies vegetales existentes en ella.

14. RESULTADO DE AVALÚO.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
TERRENO				
Area requerida	Ha	0,032108	\$ 271.300.000,0	\$ 8.710.900,0
Valor total de terreno				\$ 8.710.900,0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca medianera	m	25,76	\$ 16.043,0	\$ 413.268,0
CA2 - Cerca viva	m	51,52	\$ 32.400,0	\$ 1.669.248,0
Valor total de construcciones anexas				\$ 2.082.516,0
ESPECIES VEGETALES				
Ojarasco Ø 51 cm	Un	1	\$ 231.400,0	\$ 231.400,0
Trompillo Ø19 cm	Un	1	\$ 33.400,0	\$ 33.400,0
Pasto brachiaria	m ²	321,08	\$ 350,0	\$ 112.378,0
Valor total de especies vegetales				\$ 377.178,0
VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 11.170.594,0

SON: ONCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$11.170.594).

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 **Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS**, según informe técnico valuatorio No. UF05-CAPA-0003 de fecha 10 de septiembre 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 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@ccllanos.co y/o Omar Augusto Velandia Rodríguez, al número telefónico 3219783819, correo electrónico ovelandia@ccllanos.co

Cabe resaltar que la **CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, actuando como Delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago y entrega real y material del área requerida objeto de la presente Oferta.

El pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la enajenación se produzca por la vía voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

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

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

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

2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se 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 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: 2024.12.18 11:50:03 -05'00'

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Representante Legal Suplente

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

Elaboró: JP
Revisó: OV
Aprobó: JH

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 43

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES

LONJALLANOS

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

UF05-CAPA-0003



PREDIO EXPANSION URBANA

LT 1 VEREDA CAÑO NEGRO

MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO - META - COLOMBIA

10 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 43

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: Caño Negro.
- 1.8. DIRECCIÓN INMUEBLE: LT 1
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: INICIAL: K. 6 + 790,18 D.
FINAL: K. 6 + 830,42 D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Ganadería bovina.
- 1.11. USO POR NORMA: Expansión urbana.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:
- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| DEPARTAMENTO: | 50 – Meta. |
| MUNICIPIO: | 001 – Villavicencio |
| NÚMERO PREDIAL: | 500010017000001740014000000000 |
| ÁREA DEL TERRENO: | 80.729,91 m ² . |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 1.109,00 m ² . |
| MATRICULA INMOBILIARIA: | 230-176129. |
| AVALÚO CATASTRAL: | \$1.643.546.000 |
- Fuente: Certificado catastral N° 50-001-599-CC2023 expedido el 10 abril de 2023 por la Secretaria de Catastro y Espacio Público de Villavicencio.
- 1.13. FECHA DE VISITA: 2 de agosto de 2023.
- 1.14. FECHA DE INFORME: 10 de septiembre de 2024. Actualizada por petición de la Concesionaria.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 3 de 43

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.

- a. Certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria N° 230-17612, impreso el 9 de septiembre de 2024 con diez (10) anotaciones.
- b. Escrituras públicas N° 560 del 15 de febrero de 2013 Notaría 1ª y N° 561 de febrero 15 de 2013 Notaría 1ª de febrero 15 de 2013 del círculo notarial de Villavicencio. Escritura pública N° 1319 del 22 de mayo de 2013 Notaría 39 del círculo notarial de Bogotá, D.C.
- c. Certificado catastral N° 50-001-591-CC2023 expedido el 10 de abril de 2023 por la Secretaría de Catastro y Espacio Público de Villavicencio.
- d. Concepto de uso del suelo CU-22-0861 expedido el 14 de diciembre de 2022 por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio.
- e. Estudio de títulos elaborado por Reiner Esneider Echavarría Bastidas el 18 de mayo de 2023, de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- f. Ficha predial elaborada el 18 de mayo de 2023 el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- g. Plano predial escala 1:500 elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Ordoñez de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- h. Informe de confrontación gestión predial elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- i. Informe técnico aclaración de áreas requeridas elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- j. Informe técnico actualización de insumos técnicos elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- k. Informe técnico derecho de vía elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- l. Informe técnico aclaración de información técnica y jurídica elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- m. Informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.
- n. Inventario predial elaborado el 18 de mayo 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.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 43

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. PROPIETARIO.

Nicolás Efraím Aristizábal Giraldo (75%) C.C. 70.827.419 y José Luis Quintero Arcila (25%) C.C. 70.693.862.

Fuente: Certificado de tradición matricula N° 230-176129 impreso el 9 de septiembre de 2024 Estudio de títulos elaborado por Concesión vial de los Llanos SAS el 18 de mayo de 2023.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Compraventa por medio de las escrituras públicas N° 560 del 15 de febrero de 2013 Notaría 1ª y N° 561 del 15 de febrero de 2013 Notaría 1ª del 15 de febrero de 2013 del círculo notarial de Villavicencio. Escritura pública N° 1319 del 22 de mayo de 2013 Notaría 39 del círculo notarial de Bogotá, D.C.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.

N° 230-176129, emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.

En el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 230-176129 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Villavicencio impreso el 9 de septiembre de 2024, se registran las siguientes limitaciones:

ANOTACIÓN	DOCUMENTOS
N° 6	Fiscalía General de la Nación Bogotá de Bogotá D.C. Embargo en proceso de Fiscalía y consecuente suspensión del poder dispositivo.
N° 7	Unidad nacional de extinción de dominio y contra el lavado de activos UNEDLA de Bogotá D.C. Extinción del derecho de dominio y suspensión del poder dispositivo y quedan fuera del comercio (Art. 12 Ley 793 de 2002).
N° 8	Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE de Bogotá D.C. Se nombra como depositaria provisional al servicio de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE por el término de un (1) año.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

4.1. DELIMITACIÓN GENERAL DEL SECTOR DE INFLUENCIA.

Norte: Río Guatiquia con calle 47 al medio que empalma al oriente con la Avenida Colombia y se encuentran los barrios Vencedores, Villas del Progreso y Nueva Colombia.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 43

Oriente: Barrios Barlovento, Bosques de Abajam, Canaán, Portales del Llano y Prados de Siberia.
 Sur: Avenida Catama.
 Occidente: Barrio Manantial, Desmotadora sectores 1, 2 y 3 y humedal Coroncoro al medio, donde nace Caño Negro.

4.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE DEL SECTOR DE INFLUENCIA.

El sector de influencia que se enmarca por sus costados con los siguientes desarrollos de acuerdo a su ubicación, de la siguiente manera:

- En la parte central propiamente dicha y donde se ubica el predio de mayor extensión objeto de avalúo, aún se encuentra en desarrollo rural pecuario y a futuro, a desarrollar conforme al contorno que lo delimita.
- Al sur colindante con el corredor vial Avenida Catama y a lo largo de éste, comercio variado con algunas bodegas de víveres y parqueaderos.
- Por los costados oriental y occidental, barrios residenciales de baja altura y estratificación, con comercio local de consumo para la población residente.
- Por el costado norte, soluciones residenciales en altura, como lo son los edificios del proyecto Okavango, con comercio local de consumo para la población residente.

4.3. TOPOGRAFÍA.

Plana de 0-7%

Fuente: Ficha predial del 18 de mayo de 2023 elaborada por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

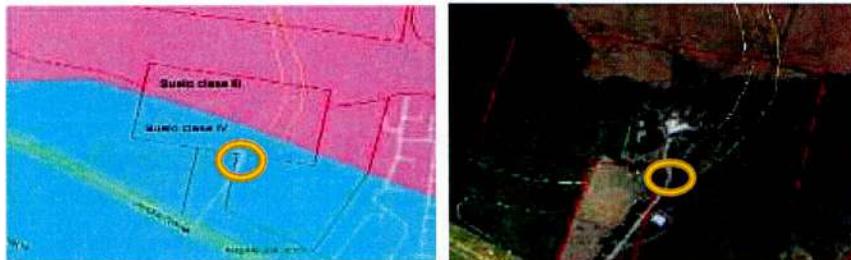
Sin embargo, de acuerdo con la tabla 5 Áreas Homogéneas de Tierras con fines catastrales del IGAC-, corresponde a: Ligeramente plana de 1-3% tipo a.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

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>

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS



Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 43

CLASE: III
PRINCIPALE: Son superficiales a moderadamente profundos, imperfectamente drenados, de fertilidad baja a moderada, medianamente ácidos, texturas medias con substrato moderadamente fino, saturación media con aluminio, susceptibles a encharcamientos e inundaciones.
PRINCIPA _1: Las limitaciones más severas de uso de los suelos se deben a la presencia de un nivel freático alto, al riesgo de encharcamientos e inundaciones, al bajo contenido de nutrientes y a la profundidad efectiva superficial.
USOS RECOM: Tiene aptitud para agricultura con cultivos anuales y semiperennes como arroz, sorgo, maíz, soya, plátano y pastos introducidos para ganadería semi-intensiva.
PREACTICAS_: 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.

CLASE: IV
PRINCIPALE: Los suelos que integran esta unidad son superficiales, muy fuertemente ácidos, texturas moderadamente gruesas, permeabilidad rápida, fertilidad muy baja y alta saturación con aluminio.
PRINCIPA _1: Las principales limitantes para el uso de estas tierras lo constituyen la pobreza de nutrientes, los contenidos de aluminio altos, la profundidad efectiva superficial y la presencia de capas pedregosas que impiden su plena mecanización.
USOS RECOM: La unidad presenta aptitud para cultivos anuales y perennes como frijol, yuca, caña, cacao, frutales y pastos introducidos para ganadería semi-intensiva.
PREACTICAS_: Estos suelos requieren aplicación de enmiendas (cales), remoción de piedra en algunos sectores, fertilización técnica y establecimiento de pastos de corte y pastoreo.

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.

En el contorno del sector de influencia y que se describió como marco de influencia, existen algunos servicios básicos como es el gas domiciliario, red de energía, acueducto y alcantarillado, mientras en la parte central tan solo y en algunos predios con desarrollo rural pecuario, red de energía, pozos sépticos y acueducto veredal.

4.7. SERVICIOS COMUNALES.

De beneficio directo y dentro del sector descrito, no existe ninguno. Pero en cercanía y sobre el costado sur, se encuentra la central de abastos “Llanabastos” y la terminal de transporte terrestre, que de modo alguno generan ventajas y aprovechamientos evidentes.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 43

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.

Este sector se beneficia principalmente de la Avenida Catama, vía vehicular pavimentada, iluminada y señalizada 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 con alto flujo de tránsito vehicular en el día, gran parte de la noche y horas tempranas. En el costado norte por la Avenida Colombia que empalma con la calle 47. A estas vías, confluyen vía secundarias vehiculares locales algunas pavimentadas, iluminadas y medianamente señalizadas que acceden a los barrios residenciales contiguos.

Para acceder al área central del sector, se debe hacer por vías privadas de predios aún en desarrollo rural pecuario.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Instrumento: Plan de Ordenamiento Territorial POT.
 Acuerdo No.: 287 del 29 de diciembre del 2015.
 Clasificación: Expansión urbana.
 Área de actividad: Sujeta a plan parcial.

Está constituida por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen áreas para desarrollo concertado a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su conveniencia y desarrollo mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas, principalmente la adecuación de servicios públicos de alcantarillado y acueducto.

Los usos Principal, Complementario y Prohibido lo definirán el uso del suelo en su correspondiente plan parcial.

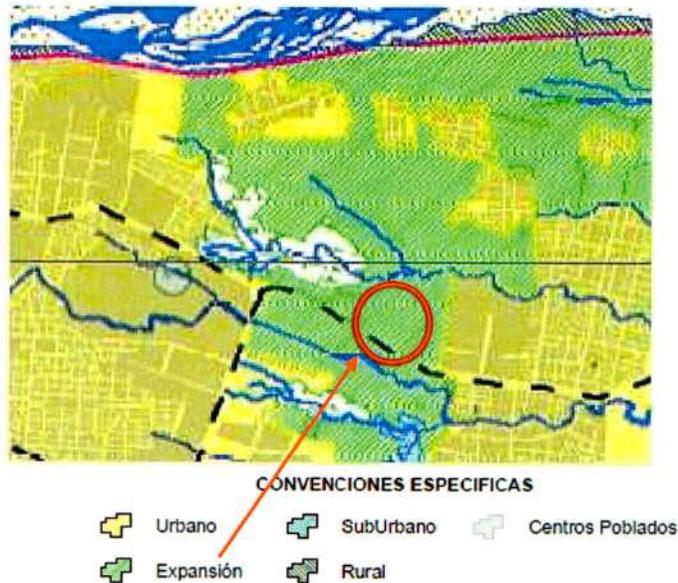
El área mínima de actuación para los planes parciales para la ciudad de Villavicencio es de 15 has.

Tempor
 Vía
 GROUP
 9-3

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 8 de 43

La clasificación del suelo rural se encuentra plasmado en el plano N° 10

PLANO 10. Clasificación de suelo. Municipio de Villavicencio – Meta



Fuente: POT aprobado con acuerdo 287 del 29 diciembre del 2.015. Certificado uso del suelo, expedido el 14 de diciembre de 2022 por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio e Informe análisis concepto uso del suelo elaborado por Concesión Vial de los Llanos SAS el 18 de mayo de 2023.

El sector de ubicación del predio de acuerdo con el plano 10 del POT, corresponde a suelo de expansión urbana. Con base en Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, dice:

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Como no se tiene conocimiento que en el sector donde se ubica el área requerida del predio de mayor extensión, haya plan parcial aprobado, se acude a la investigación de ofertas de mercado en áreas rurales cercanas al perímetro urbano de la ciudad de Villavicencio cuyas características correspondan a usos agropecuarios, cuyas características agrologicas y suelos sean similares según su clase, que para el caso se refiere al IV grupo 1 y 2.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.

6.1. UBICACIÓN.

K. 6 +790,18 margen derecho. Desde la intersección del Anillo Vial con la Avenida Catama se encuentra a 600 m vía al Centro Ganadero del Meta “Catama”, girando sobre el margen

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 9 de 43

izquierdo en una distancia de 180 m aproximados de la Av. Catama. El predio de mayor extensión y el área requerida no tienen frente sobre la vía.

6.2. ÁREAS DEL TERRENO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	EQUIVALENCIA m ²
Área total del predio	Ha	8,072991	80.729,91
Área requerida por diseño	Ha	0,032108	321,08
Área remanente	Ha	0,000000	0,00
Área total requerida	Ha	0,032108	321,08
Área sobrante	Ha	8,040883	80.408,83

Fuente: Ficha predial elaborada el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

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

6.3. LINDEROS ÁREA DEL ÁREA REQUERIDA

NORTE: En 21,99 m puntos 1 al 4, con Rosa María Rodríguez de Mariño.
 SUR: En 42,42 m puntos 4 al 7 con Nicolás Efraim Aristizábal Giraldo y Otro (área restante).
 ORIENTE: 0,0 No aplica
 OCCIDENTE: En 29,53 m puntos 7 al 1, con Rosa María Rodríguez de Mariño y Otros.

Fuente: Ficha predial elaborada el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

6.4. SERVICIOS PÚBLICOS

La franja de terreno requerida, carece de estos servicios.

6.5. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.

Como vía principal de acceso al predio, inicialmente por el margen izquierdo de la Avenida Catama sentido occidente – oriente (de doble calzada y ciclo ruta en su separador central), luego por carretable (privada) en tierra y gravilla compactada de entrada a la Hacienda Santa Marta en una distancia aproximada de 180 m desde la Av. Catama.

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USOS ACTUAL	NORMA
1	Plana	Ganadería bovina	Expansión urbana

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 10 de 43

6.7. ÁREAS CONSTRUÍDAS.

La fracción de área requerida objeto de avalúo carece de construcciones principales.

6.8. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

No aplica.

6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VIDA ÚTIL años	EDAD años	ESTADO CONSERVACIÓN
CA1 - Cerca medianera	Cerca medianera en postes de concreto y altura de 1,4 m, dispuestos cada 2,30 m aproximadamente y 4 hilos de alambre de puas (Nota: La cerca tiene una longitud de 51,52 m pero al ser medianera, se pagará la mitad para cada propietario, por lo cual se ingresa a inventario para avalúo la longitud de 25,26 m)	25,76	m	20	3	2
CA2 - Cerca viva	Cerca viva en limón Swinglea	51,52	m	20	6	2

Fuente: Inventario y ficha predial, documentos elaborados y aprobados por la Concesión Vial de los Llanos SAS el 18 de mayo de 2023 e inspección física del avaluador 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 1: Ver registro fotográfico de construcciones anexas, en anexo N° 1 página N° 25.

Nota 2: Ver soportes de análisis de presupuesto unitario en anexo N° 2 página N° 27.

6.10. CULTIVOS O ESPECIES.

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ESTADO FITOSANITARIO
Ojarasco Ø 51 cm	1		Un	Bueno
Trompillo Ø19 cm	1		Un	Bueno
Pasto brachiaria	321,08	38 Un * m ²	m ²	Bueno

Fuente: Inventario y ficha predial, documentos elaborados por la Concesión Vial de los Llanos S.A.S. el 18 de mayo de 2023 e inspección física del avaluador 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 1: Ver acta 08 especies vegetales, en anexo N° 3 página N° 44.

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:

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 11 de 43

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 año 2024.

Se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones para investigación y selección de ofertas:

- Reglamentación de la Resolución IGAC 620 de 2008 en su Art. 24 que estas deben corresponder a predios rurales del municipio y que a propósito de buscaron los más cercanos al perímetro urbano de la ciudad, como así lo citamos en el numeral 5 de este documento, utilizando el plano 10 del POT de Villavicencio aprobado mediante el acuerdo 287 del 29 de diciembre del 2015 y superponiéndolo en la plataforma de Google Earth.
- La condición agrológica, cuya clasificación en capacidad de producción del suelo, se consultó en la siguiente fuente:
"Clasificación de las tierras de la Orinoquia según su aptitud de uso y manejo. IGAC 1997".

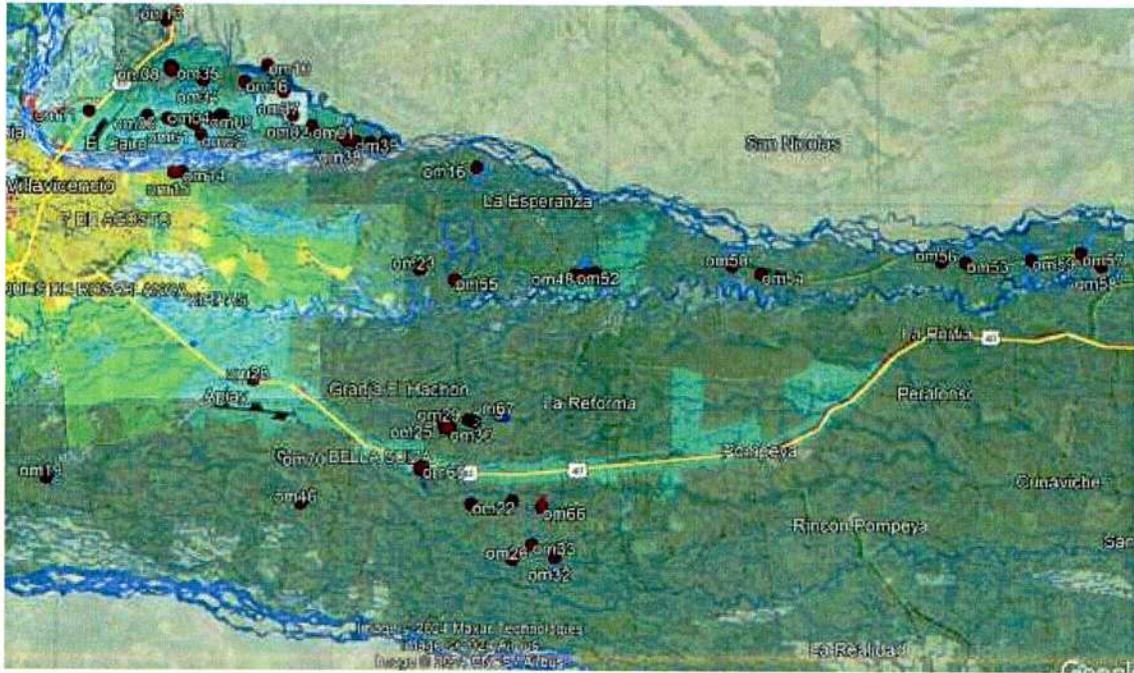
La franja requerida objeto de avalúo del predio de mayor extensión tiene suelos clase III y IV cuya descripción se hizo en el numeral 4.5 de éste documento.

En el recorrido y consulta de ofertas de mercado, no se encontraron datos que se ubiquen en suelos clase III. Solamente y en suelo rural, clase IV y VI. Razón por la que independiente a que se localice en determinada vereda, se consideró como otra variable el tamaño.

De las ofertas encontradas, se seleccionaron las que a continuación se muestran:



Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 12 de 43



Fuente: Plano usos del suelo rural municipio de Villavieja, superpuesto en plataforma Google Eart, configurado por el evaluador.

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 en donde no se tiene en cuenta la totalidad del globo de terreno, sino la necesidad de negociación sobre una franja pequeña o área pequeña, dándose aplicación a un costo de oportunidad, que en este caso no aplica.

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS EN ÁREA RURAL

Oferta No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONSTRUC	OBSERVACIONES	NOMBRE DE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA Ha	ÁREA m ²			
19	Rural - Vcio suelo clase IV grupo 1	Vda el Cocuy a 9,5 Km de anillo vial vía carretera del amor.	\$5.000.000.000	20,0	20	20 Has en pastos; casa con 3 hab agua, luz trifás, destinada para parcelar pues vecinos tienen los permisos respectivos. Por carta catastral finca está rodeada de 2 fincas de igual dimensión, cuyo uso fue la construcción de Casa Quintas.	Internet:3165222196 NC BUSINESS Juan Andres	316 522 2196
22	Rural - Vcio suelo clase IV grupo 1	Vda Sta Rosa Km 13 vía ppal Vco - Pto López enseguida TIUMAR PARK, a 2,2 Km de vía ppal.	\$1.620.000.000	6,0	0	Terreno plano, caño veranero, zona de bosque, toda en pasto brachiaria, energía eléctrica, Esc. Púb., entrada privada para 4 fincas, sector sano y muy tranquilo, especial para desarrollar proyecto turístico.	Agie Patiño	311 296 1411
48	Rural - Vcio suelo clase IV grupo 1	Km 127 costado (I) Catama - Caños Negros, Vda Juan Bosco	\$8.781.000.000	29,3	0	Predio en potrero con frente sobre vía secundaria. No posee construcciones.	Rodrigo Echeverri	313 386 854

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 13 de 43

8.2. FOTOS OFERTAS DE MERCADO INMOBILIARIO.



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

8.3. DEPURACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

En el proceso de depuración se consideró un valor de negociación razonable de las ofertas de acuerdo con el comportamiento, tendencias del mercado inmobiliario del sector investigado y las aspiraciones del ofertante.

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

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

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		
19	Rural - Vcio suelo clase IV grupo 1	\$5.000.000.000	5,0%	\$4.750.000.000	20,0	\$234.539.000	20,0	\$1.501.000	\$29.200.000	\$59.220.000
22	Rural - Vcio suelo clase IV grupo 1	\$1.620.000.000	5,0%	\$1.539.000.000	6,0	\$252.985.833	0,0	\$0	\$21.085.000	\$21.085.000
48	Rural - Vcio suelo clase IV grupo 1	\$8.781.000.000	9,5%	\$7.950.000.000	29,3	\$271.331.058	0,0	\$0	\$0	\$0

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 14 de 43

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (Método de comparación).

OFERTA	DIRECCION	Vr TERRENO / Ha
19	Vda El Cocuy, a 9,5 Km de anillo vial via carretera del amor.	\$234.539.000
22	Vda Sta Rosa Km 13 vía ppal Vco - Pto López enseguida TIUMAR PARK, a 2.2 Km de vía ppal.	\$252.985.833
48	Km 12,7 costado (I) Catama - Caños Negros, Vda San Juan Bosco	\$271.331.058
MEDIA		\$252.951.964
DESVIACION ESTANDAR		\$18.396.052
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-0,01
COEFICIENTE DE VARIACION		7,3%
LIMITE SUPERIOR		\$271.348.016
LIMITE INFERIOR		\$234.555.911

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.

En el sector rural cercano al perímetro urbano de Villavicencio, se localizaron varias ofertas de terrenos, de las cuales se utilizaron las más similares, con características físicas, topografía y usos comparables al predio de mayor extensión de la fracción de terreno requerida objeto de avalúo.

Es relevante indicar que el predio de mayor extensión está localizado por norma, en suelo de expansión urbana en donde no hay plan parcial aprobado que sea oficial y de conocimiento público, por lo que las ofertas de mercado investigadas están localizadas en zona rural cercanas al perímetro urbano, como lo establece la Resolución IGAC N° 620 de 2008 en su artículo 24.

Importante mencionar respecto a los otros predios de mayor extensión colindantes con éste y también en proceso de avalúo dentro de la unidad funcional 05, que el Comité Técnico en sus reuniones de análisis y aprobación, consideró diferenciar los valores por hectárea dentro de los rangos inferior a superior y coeficiente de asimetría, teniendo en cuenta las siguientes variables que evidentemente inciden y marcan la diferencia entre uno y otro predio.

- 1) Distancia promedio de acceso en línea recta a cada una de las áreas requeridas desde la Avenida Catama, como la vía más importante del sector.
- 2) Tamaño de cada uno de los predios de mayor extensión.
- 3) Clasificación de las tierras de la Orinoquia según su aptitud de uso y manejo IGAC 1997

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 15 de 43

Predios - Vereda Caño Negro	Tamaño predio > Extensión en Ha	Distancia aprox Av. Catama en m.	Aptitud uso y manejo suelo *
UF05-CAPA -0003	8,07	180	IV
UF05-CAPA -0004	8,00	200	III - IV
UF05-CAPA -0005	22,92	495	III
UF05-CAPA -0006	22,55	630	III
UF05-CAPA -0007	26,42	1.005	III
UF05-CAPA -0007A	22,41	795	III
UF05-CAPA -0007B	2,52	955	III
UF05-CAPA -0010	6,35	1.190	III - VIII
UF05-CAPA -0011	1,95	1.250	VIII

* Clasificación de las tierras de la Orinoquia según su aptitud de uso y manejo IGAC 1997

Por tal razón y teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se adopta para este predio como valor del solo terreno, la suma de \$271.300.000 por hectárea.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. METODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

No aplica

10.4 SERVIDUMBRES

No aplica

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

No aplica

11. CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

11.1 COSTO DE REPOSICIÓN

CONSTRUCCIONES

La fracción de terreno en avalúo carece de construcciones.

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1 - Soporte de valor cerca medianera en postes de concreto.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 16 de 43

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	FUENTE
Poste concreto (0,11 x 0,11 x 2,3 m) C / 2,3 m	Un	435,0	\$ 23.787,0	\$10.347.345,0	Constr. Pag. 111
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x500 m)	Rollo	8,1	\$292.000,0	\$2.365.200,0	Constr. Pag. 134
Alambre galvanizado N° 18 (Kg = 110 m)	Un	6,3	\$15.400,0	\$97.020,0	Constr. Pag. 61
Hora cuadrilla AA - Albañilería	hc	100,0	\$28.539,0	\$2.853.900,0	Constr. Pag. 40
Subtotal general				\$15.663.465,0	
Administración e Imprevistos	%	15,0		\$2.349.520,0	
Valor de 1.000 m cerca 4 hilos alampúas en postes de concreto				\$18.012.985,0	
Valor x metro lineal				\$18.013,0	

Fuente: Construdata revista N° 212 de Sep.- Nov. 2024.

Nota 1: Ver registro fotográfico de construcciones anexas, en anexo N° 1 página N° 25.
Nota 2: Ver soportes de análisis de presupuesto unitario en anexo N° 2 página N° 27.

CA2 - Soporte de valor cerca viva en limón swinglea.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	FUENTE
Cerca viva limón swinglea	m	51,52	\$ 32.400	\$1.669.248,0	Acta 08 Lonjallanos

Fuente: Acta N° 08 del 29 de agosto de 2024 especies vegetales - Lonjallanos

Nota 1: Ver registro fotográfico de construcciones anexas, en anexo N° 1 página N° 25.
Nota 2: Ver soportes de análisis de presupuesto unitario en anexo N° 2 página N° 27.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD años	VIDA ÚTIL años	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	Vr. REPOSICIÓN Unitario	Vr. DEPRECIADO Unitario	Vr FINAL Unitario
CA1 - Cerca medianera	3	20	15,00%	2,0	10,93%	\$18.013,0	\$1.970,0	\$16.043,0
CA2 - Cerca viva	6	20						\$32.400,0

Nota: La cerca viva no se deprecia, por cuanto está conformada por la especie vegetal "Limoncillo Swinglea", que es una planta viva.

11.3 RESUMEN CONSTRUCCIONES

La fracción del predio carece de construcciones.

11.4 RESUMEN CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
CA1 - Cerca medianera	m	25,76	\$ 16.043,0	\$ 413.268,0
CA2 - Cerca viva	m	51,52	\$ 32.400,0	\$ 1.669.248,0
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.082.516,0

12. CÁLCULO VALOR CULTIVOS Y/ O ESPECIES.

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/ O ESPECIES

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 17 de 43

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Ojarasco Ø 51 cm	Un	1	\$231.400	\$231.400
Trompillo Ø19 cm	Un	1	\$33.400	\$33.400
Pasto brachiaria	m ²	321,08	\$350	\$112.378
Valor total especies y vegetales				\$377.178,0

Fuente: Estudio valoración de especies realizado en mesa de trabajo Lonjallanos en agosto 31 de 2024 bajo el acta N° 08.

Nota: Ver registro fotográfico en anexo N° 1 página N° 25.

Nota: Ver soporte valor acta N° 4 del 26 de septiembre de 2023, Anexo 3 página 31.

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 área requerida del predio de mayor extensión objeto de valuación, está ubicado en suelo de expansión urbana, como se confirma en el plano N° 10 y en el informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S. Importante mencionar que ni en el POT de Villavicencio ni en el certificado de uso del suelo suministrado por la Concesión Vial de los Llanos SAS citado en el numeral 2 de este documento, se menciona que exista plan parcial aprobado.
- Observaciones sobre las ofertas de mercado obtenidas**
De los datos de ofertas de mercado encontrados en la zona rural y consideradas con base en el Art. 24 de la resolución IGAC 620 de 2008, localizados cercanos al perímetro urbano de Villavicencio, fueron seleccionadas las más similares en cuanto al área requerida del predio de mayor extensión objeto de avalúo y la capacidad productiva del suelo de acuerdo a la "Clasificación de las tierras de la Orinoquia según su aptitud de uso y manejo IGAC 1997", a las que se les hizo previamente - cuando aplica-, extracción de valor depreciado de las construcciones principales y anexas, así como de cultivos establecidos relevantes analizadas en el Comité Técnico de LONJALLANOS.
- Observaciones sobre los comentarios de los encuestados**
No aplica
- 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. Sin embargo, el certificado de uso del suelo menciona que es suelo de protección y conservación. Sin embargo, el informe técnico análisis concepto uso del suelo elaborado el 18 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S. concluye que el área

Avalúo UF05-CAPA-0003	 LONJA LLANOS	Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 18 de 43

requerida se ubica en su totalidad en suelo de expansión urbana. Por otra parte, no se conoce por parte de LONJALLANOS que el sector tenga plan parcial aprobado.

- 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 otra alternativa de tránsito vehicular entre Villavicencio y municipios del norte del departamento del Meta, sur de Cundinamarca y departamento del Casanare, genera de hecho buenas expectativas de valorización.
- Observaciones sobre los principales factores observados por el evaluador que inciden en el valor.**
El área requerida del predio de mayor extensión al tener cercanía inmediata con la Avenida Catama y quedando contiguo con la vía alterna a construir, se advierte por razones obvias, tiene mejores ventajas para el desarrollo actual de las actividades propias del sector y las futuras por estar empotrado en un sector residencial.
- Observaciones sobre servidumbres, rondas hídricas, suelos protegidos y su procedimiento metodológico para la respectiva valoración**
No aplica
- Demás consideraciones pertinentes**
Relevante indicar la importancia del acompañamiento efectuado por el funcionario de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S. a la inspección física de la franja de terreno requerida del predio de mayor extensión, por cuanto se pudo comprobar de manera conjunta tanto la existencia de los inventarios registrados en la ficha predial, como aclaración y verificación de la descripción del inventario registrado en dicho insumo.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 19 de 43

14. RESULTADO DE AVALÚO.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
TERRENO				
Area requerida	Ha	0,032108	\$ 271.300.000,0	\$ 8.710.900,0
Valor total de terreno				\$ 8.710.900,0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca medianera	m	25,76	\$ 16.043,0	\$ 413.268,0
CA2 - Cerca viva	m	51,52	\$ 32.400,0	\$ 1.669.248,0
Valor total de construcciones anexas				\$ 2.082.516,0
ESPECIES VEGETALES				
Ojarasco Ø 51 cm	Un	1	\$ 231.400,0	\$ 231.400,0
Trompillo Ø19 cm	Un	1	\$ 33.400,0	\$ 33.400,0
Pasto brachiaria	m ²	321,08	\$ 350,0	\$ 112.378,0
Valor total de especies vegetales				\$ 377.178,0
VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 11.170.594,0

SON: ONCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$ 11.170.594).

Temporal
350
GROUP
1988-3

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 20 de 43

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

FECHA: 10 de septiembre de 2024
HORA: 4:00 p.m.
LUGAR: Carrera 33 No. 39-52 Of. 204 - Sala de juntas Lonjallanos
SOLICITANTE: CONCESION VIAL DE LOS LLANOS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Valor del terreno	Ha	0,032108	\$ 271.300.000,0	\$ 8.710.900,0
Valor de construcciones anexas	Global			\$ 2.082.516,0
Valor de especies vegetales	Global			\$ 377.178,0
VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				\$ 11.170.594,0

En esta valuación participaron, RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL, Representante Legal de LONJALLANOS, SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA Coordinador suplente de avalúos rurales, LUIS DAVID SOTO FORERO evaluador asignado y los demás evaluadores asistentes al Comité Técnico realizado el día 10 de septiembre de 2024.

El valor aprobado por el comité técnico es de: ONCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$11.170.594).

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
RAA AVAL-17324089


SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
Coordinador (S) Avalúos
RAA AVAL-1020791824


LUIS DAVID SOTO FORERO
Avaluador
RAA AVAL-19193441


LONJA LLANOS
NIT. 892.099.304-6

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 21 de 43

CAPÍTULO 2. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

1. DAÑO EMERGENTE

Documentos Consultados.

1. Resolución N°898 del 19 de agosto de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
2. Resolución N°2684 del 6 de agosto de 2015 proferida por el Ministerio de Transporte.
3. Resolución N°00773 del 26 de enero de 2024 y N° 00366 del 19 de enero de 2024 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. – Gastos de Notariado y Registro escrituras.
4. Ordenanza N°1184 del 22 de septiembre de 2022 proferida por la Asamblea Departamental del Meta. Impuesto de la Gobernación.
5. Acta N°08 del 29 de agosto de 2024 especies vegetales elaborada por Lonjallanos.

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-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 22 de 43

GASTOS NOTARIALES

Valor venta del inmueble	\$11.170.594,0
--------------------------	----------------

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	\$ 10.936.094	0,003	\$32.808,0

1. Subtotal derechos **\$60.708,0**

	# Juegos	# Unid	Vr. sin Iva	Vr total
Documento matriz	1	44	\$5.000	\$220.000
Copias completas	2	88	\$5.000	\$880.000
Copias simples	1	44	\$5.000	\$220.000
Autenticaciones	1	10	\$5.000	\$50.000
Biométricos	1	4	\$4.400	\$17.600
Firma digital	1	4	\$9.400	\$37.600

2. Subtotal gastos **\$1.425.200,0**

3. SUBTOTAL DERECHOS Y GASTOS = 1 + 2 **\$1.458.008,0**

4. Impuesto al valor agregado IVA 19% \$277.022,0

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	\$1.761.230,0

Fuente: Res. 00773 de enero 26 de 2024 Superintendencia de notariado y registro SNR

PAGO IMPUESTO DEPARTAMENTAL Y DERECHOS DE REGISTRO

Valor venta del inmueble	\$11.170.594
--------------------------	--------------

Impuesto beneficencia	1,0%	\$111.706,0
Impuesto beneficencia - Estampilla	0,5%	\$55.853,0
Derechos registro	0,755%	\$84.338,0

	Vr. Unit	# Unid	
Certificado de tradición	\$22.100	1	\$22.100
Conservación documental	\$15.100	1	\$15.100
TOTAL A CANCELAR PARA EL REGISTRO DE LA ESCRITURA			\$289.097,0

TOTAL GASTOS POR NOTARIA Y REGISTRO (1) + (2) **\$2.050.327,0**

Fuente: Res. 00773 de enero 26 de 2024 SNR, Ordenanza 1184 de 2022 Asamblea Dptal.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 23 de 43

b. 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. Adecuación de áreas remanentes

No aplica

g. Perjuicios derivados de la terminación de contratos

No aplica

2. LUCRO CESANTE

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

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

b. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

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



Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 24 de 43

RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE	
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$2.050.327,0
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	\$2.050.327,0
2. LUCRO CESANTE	
2.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$0
2.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades	\$0
Total lucro cesante	\$0
3. INDEMNIZACION	
Total indemnizacion	\$2.050.327,0
Son :	DOS MILLONES CINCUENTA MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS MONEDA LEGAL

OBSERVACIONES: El presente informe complementa el avalúo comercial aprobado el día 10 de septiembre 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-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 25 de 43

CERTIFICADO AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

FECHA: 10 de septiembre de 2024
HORA: 4:00 p.m.
LUGAR: Carrera 33 No. 39-52 Of. 204 - Sala de juntas Lonjallanos
SOLICITANTE: CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S,

Daño emergente	\$2.050.327,0
Lucro cesante	\$0
Total indemnizacion	\$2.050.327,0

En esta valuación participaron, RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL, Representante Legal de LONJALLANOS, SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA Coordinador suplente de avalúos rurales, LUIS DAVID SOTO FORERO evaluador asignado y los demás evaluadores asistentes al Comité Técnico realizado el día 10 de septiembre de 2024.

El valor aprobado por el comité técnico es de DOS MILLONES CINCUENTA MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS (2.050.327) 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 rural hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

Temporal
30 días
vigencia


RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Representante Legal
RAA AVAL-17324089


SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
Coordinador (S) Avalúos
RAA AVAL-1020791824


LUIS DAVID SOTO FORERO
Avaluador
RAA AVAL-19193441


NIT. 892.099.304-6

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 26 de 43

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



1. Localización geográfica



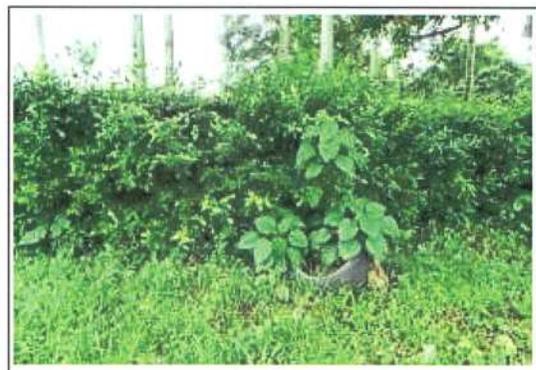
2. Acceso al predio mayor extensión



3. CA1 - Cerca medianera



4. CA1 - Cerca medianera



5. CA2 - Cerca viva en limón swinglea

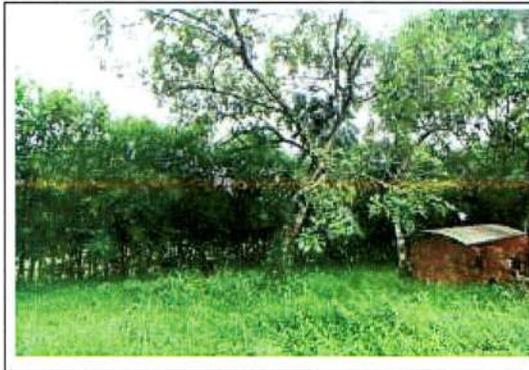
Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 27 de 43



6. CAZ - Cerca viva en limón swinglea



7. Pasto brachiaria



8. Ojarasco



9. Trompillo

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 28 de 43

Anexo No. 2 - Soporte APU

INFORMACIÓN PRESENTADA

Cuadrillas y herramientas

AA | Albañilería

Conformada por un oficial y un ayudante, equipo que ejecuta las tareas más comunes en obra entre las que incluyen excavación, rellenos, demoliciones, cimentación, formaletería, estructuras en concreto, mampostería, enchapes, cubiertas, fachadas y pisos.

TOTAL CUADRILLA DÍA:
\$ 228.309
TOTAL CUADRILLA HORA:
\$ 28.539



Herramientas

- BÁSICAS:** Espátula, barra, balde, pañete, pala, pica, alcatá, tenazas, pinzas, cortahío, mazo de caucho, martillo de crujes, martillo de bola, martillo de peña, maceta, puntero, llaves, estopa, boyzella, carretilla, zaranda, boquilleras y desatornilladoras.
- DE MEDICIÓN:** Lápiz, marcador, cinta, puntas para trazar, metro, decímetro, calibrador o pie de rey, nivel y plomada.
- DE CORTE:** Fiestral, tijeras, tijeras para lamina, cizalla, serrucho, sierra, caladora, cincel y formón.
- PARA TERMINADO:** Liana, liana dentada, lima, escofina, lijadora y cepillos para acabados.
- DE FIJACIÓN:** Prensa, mordazas, hombrésolo y hombrésolo en C.
- PARA PERFORACIÓN:** Parozones, barbiqú, barrenos, taladro, bracas avellanadoras (concreto, metal y madera) y bracas de copa. =

BB | Instalaciones Básicas

Conformada por un oficial y un ayudante, esta cuadrilla ejecuta las obras especializadas de redes de gas, hidráulicas, sanitarias e instalación de aparatos.



TOTAL CUADRILLA DÍA:
\$ 269.311
TOTAL CUADRILLA HORA:
\$ 33.664

Herramientas

- BÁSICAS:** Espátula, barra, alcatá, tenazas, pinzas, mazo de caucho, martillo de crujes, maceta, puntero, llaves, desatornilladoras, estopa, boyzella y soplete de gas.
- DE MEDICIÓN:** Lápiz, marcador, cinta, puntas para trazar, metro, decímetro, calibrador o pie de rey, nivel y plomada.
- DE CORTE:** Fiestral, tijeras, cizalla, serrucho y sierra.
- PARA TERMINADO:** Liana y pulidora.
- DE FIJACIÓN:** Prensa, mordazas, hombrésolo y hombrésolo en C.
- PARA PERFORACIÓN:** Parozones, barbiqú, barrenos, taladro y bracas avellanadoras (concreto, metal y madera). =

CC | Pinturas

Conformada por un oficial, un estucador y un ayudante, esta cuadrilla ejecuta las actividades de pintura interior y exterior, en las que se incluye la preparación de las superficies, resarres, liso, remates y acabado fino.

TOTAL CUADRILLA DÍA:
\$ 379.365
TOTAL CUADRILLA HORA:
\$ 47.421



Herramientas

- BÁSICAS:** Espátula, balde, pañete, alcatá, pinzas, martillo de bola, estopa y boyzella.
- DE MEDICIÓN:** Lápiz, marcador, puntas para trazar, metro, decímetro, calibrador o pie de rey, nivel y plomada.
- DE CORTE:** Fiestral y tijeras.
- PARA TERMINADO:** Liana, liana dentada, lijadora, brocha, rodillo, cepillos para acabados, mequina para marmolina, cinta de enmascarar, boquillera y bandeja mezcladora. =

UM	FECHA	BOGOTÁ		CALI		B/QUILLA		MEDELLÍN		
		PROV.	VALOR	PROV.	VALOR	PROV.	VALOR	PROV.	VALOR	
ACEROS DE REFUERZO Y ALAMBRES										
Consulte también los grupos DISTANCIADORES, LÁMINAS DE ACERO Y MALLAS										
ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" 1' 60/000 PS	kg	Ago-24	23754	4,640	23754	4,640	23754	4,640	23754	4,640
ACERO CORRUGADO FIGURADO 5/8" 1' 37/000 PS	kg	Ago-24	293	4,640	293	4,640	293	4,640	293	4,640
ALAMBRE GALVANIZADO N°10	kg	Ago-24	12016	15,400	12016	15,400	12016	15,400	12016	15,400
ALAMBRE NEGRO ROLLO (25kg) CAL 1/	kg	Ago-24	12016	5,190	12016	5,190	12016	5,190	12016	5,190
BARRA CORRUGADA C-60 1/2" (6M)	mt	Ago-24	293	110,430	293	110,430	293	110,430	293	110,430
BARRA CORRUGADA C-60 1/2" (6M)	mt	Ago-24	17016	24,900	17016	24,900	17016	24,900	17016	24,900
BARRA CORRUGADA C-60 12MM (6M)	mt	Ago-24	293	15,335	293	15,335	293	15,335	293	15,335
BARRA CORRUGADA C-60 12MM (6M)	mt	Ago-24	17016	22,250	17016	22,250	17016	22,250	17016	22,250
BARRA CORRUGADA C-60 3/4" (6M)	mt	Ago-24	293	79,775	293	79,775	293	79,775	293	79,775
BARRA CORRUGADA C-60 3/4" (6M)	mt	Ago-24	293	12,000	293	12,000	293	12,000	293	12,000
BARRA CORRUGADA C-60 5/8" (6M)	mt	Ago-24	293	40,500	293	40,500	293	40,500	293	40,500
BARRA GRAFILADA 6MM (6M)	mt	Ago-24	293	4,439	293	4,439	293	4,439	293	4,439
BARRA GRAFILADA 6MM (6M)	mt	Ago-24	293	8,438	293	8,438	293	8,438	293	8,438
BARRA LISA CUADRADA 1/2" X 6M	mt	Ago-24	293	37,520	293	37,520	293	37,520	293	37,520
BARRA LISA CUADRADA 10MM X 6M	mt	Ago-24	293	23,950	293	23,950	293	23,950	293	23,950
BARRA LISA CUADRADA 1/2" X 6M	mt	Ago-24	293	58,590	293	58,590	293	58,590	293	58,590
BARRA LISA CUADRADA 10MM X 6M	mt	Ago-24	12016	21,500	12016	21,500	12016	21,500	12016	21,500
CORRA CORRUGADA 1/4" (6-6)	kg	Ago-24	293	4,439	293	4,439	293	4,439	293	4,439
DRAMBX ACERO ESTRUCTURAL 50 (60/6000) -60	kg	Ago-24	21265	18,500	21265	18,500	21265	18,500	21265	18,500
DRAMBX ACERO CERRA SUSTENTACION A 30 (60/6000) -35	kg	Ago-24	21265	18,500	21265	18,500	21265	18,500	21265	18,500
DRAMBX ACERO PISO INDUSTRIAL 30 (65/6000) -60	kg	Ago-24	21265	12,400	21265	12,400	21265	12,400	21265	12,400
DRAMBX ACERO PISO INDUSTRIAL 30 (65/6000) -60	kg	Ago-24	21265	13,700	21265	13,700	21265	13,700	21265	13,700
DRAMBX ACERO PISO INDUSTRIAL 30 (65/6000) -60	kg	Ago-24	21265	14,800	21265	14,800	21265	14,800	21265	14,800
DRAMBX ACERO PISO CERO 50/55 L-55	kg	Ago-24	21265	18,700	21265	18,700	21265	18,700	21265	18,700
DRAMBX ACERO PREFABRICADOS OL 130-21-13	kg	Ago-24	21265	19,700	21265	19,700	21265	19,700	21265	19,700
GRAPIL 4MM 8MM	kg	Ago-24	23754	6,053	23754	6,053	23754	6,053	23754	6,053
MALLA ELECTRODOLADA ESPECIAL	kg	Ago-24	23754	3,387	23754	3,387	23754	3,387	23754	3,387
MALLA ELECTRODOLADA ESTANDAR 4MM A 4.5MM	kg	Ago-24	23754	3,374	23754	3,374	23754	3,374	23754	3,374
MALLA ELECTRODOLADA ESTANDAR 5MM A 6.5MM	kg	Ago-24	23754	3,123	23754	3,123	23754	3,123	23754	3,123
MALLA ELECTRODOLADA XX-150 6 X 2.35M	mt	Ago-24	293	63,700	293	63,700	293	63,700	293	63,700
MALLA ELECTRODOLADA XX-271 6 X 2.35M	mt	Ago-24	293	63,700	293	63,700	293	63,700	293	63,700
MALLA ELECTRODOLADA XX-035 6 X 2.35M	mt	Ago-24	293	214,283	293	214,283	293	214,283	293	214,283
MALLA ELECTRODOLADA XY-694 6.00 X 2.35M	mt	Ago-24	293	43,076	293	43,076	293	43,076	293	43,076
MALLA ELECTRODOLADA XY-271 6 X 2.35M	mt	Ago-24	293	87,294	293	87,294	293	87,294	293	87,294
MALLA ELECTRODOLADA XY-305 6 X 2.35M	mt	Ago-24	293	101,273	293	101,273	293	101,273	293	101,273
MALLA RAM PARA MAMPOSTERIA 120 Y 140	kg	Ago-24	23754	3,429	23754	3,429	23754	3,429	23754	3,429

ADHESIVOS										
ACRILICO ADH. AMPLIADO TACUMAS BASE 56LB 50P	l	Ago-24	22748	91,152	22748	91,152	22748	91,152	22748	91,152
ACRILICO CLERAMID PEGADOR BLANCO (25kg)	mt	Ago-24	20112	22,372	20112	22,372	20112	22,372	20112	22,372
ADHESIVO CLERAMID PEGADOR (600g 25kg)	mt	Ago-24	20112	22,500	20112	22,500	20112	22,500	20112	22,500
ADHESIVO DE CURADO RENTO SIKKA ANCHORFIX 3001 (600ML)	mt	Ago-24	563	181,317	563	181,317	563	181,317	563	181,317
ADHESIVO DE GRAN ADHESION SIKKA ANCHORFIX 3000 (600ML)	mt	Ago-24	563	132,780	563	132,780	563	132,780	563	132,780
ADHESIVO DE MULTUSOS SIKKADUR 31 (24kg)	mt	Ago-24	563	188,294	563	188,294	563	188,294	563	188,294
ADHESIVO MULTUSOS ANCLAJE SIKKA ANCHORFIX 30 (600ML)	mt	Ago-24	563	51,511	563	51,511	563	51,511	563	51,511
ADHESIVO PEGADOR ELASTICO METALIS SIKKADUR AT METAL	mt	Ago-24	563	50,101	563	50,101	563	50,101	563	50,101
ADHESIVO CARADE BASE EN AISLAMIENTO PRIME-B 80101 (24kg)	kg	Ago-24	22748	3,539	22748	3,539	22748	3,539	22748	3,539
MESILLA EPONICA PARCHO MASTEREMACO P2000	kg	Ago-24	464	34,999	464	34,999	464	34,999	464	34,999
MORTERO ANCLAJE INYECCION SIKKADUR 42 (16kg)	kg	Ago-24	563	530,181	563	530,181	563	530,181	563	530,181
PEGADOR FLEX BLANCO	kg	Ago-24	564	5,744	564	5,744	564	5,744	564	5,744
PEGADOR INTERIORES BLANCO	kg	Ago-24	564	2,400	564	2,400	564	2,400	564	2,400
PEGANTE CLERAMID SUPERALATA BLANCO (25kg)	mt	Ago-24	12016	109,900	12016	109,900	12016	109,900	12016	109,900

ADITIVOS PARA MORTEROS Y CONCRETOS										
Consulte también los grupos IMPERMEABILIZANTES, MORTEROS LISTOS Y TRATAMIENTO SUPERFICIES										
ACTI FRANTE FRAGUADO MASTERSE 1 AC (2.6 25kg)	mt	Ago-24	464	158,677	464	158,677	464	158,677	464	158,677
ACCELERANTE FRAGUADO MORTERO DE PEGASKA 3 (2kg)	kg	Ago-24	563	71,926	563	71,926	563	71,926	563	71,926
ACCELERANTE FRAGUADOR DE SIKKA CONCRETO SIKKA 1 L (25kg)	kg	Ago-24	563	396,345	563	396,345	563	396,345	563	396,345
ACTI FRANTE EXTRA RAPIDO FRAGUADO SIKKA 2 (5.5kg)	kg	Ago-24	563	144,517	563	144,517	563	144,517	563	144,517
ADOLATEX PINTUCO MEJORADOR MULTUSOS CANECA (20 kg)	kg	Ago-24	565	389,500	565	389,500	565	389,500	565	389,500
ADHERENTE EPONICO CONCRETO VIEJO-NEUVO MASTEREMACO PH101	kg	Ago-24	464	69,360	464	69,360	464	69,360	464	69,360
ADHERENTE MULTIPROPOSITO SIKKA VISCOSONDI (16kg)	mt	Ago-24	563	593,206	563	593,206	563	593,206	563	593,206
ADHERENTE MEJORADOR DE RESISTENCIA MASTEREMACO 104 (20kg)	mt	Ago-24	464	130,746	464	130,746	464	130,746	464	130,746
ADITIVO CONCRETO FRESCO ENDURECIDO SIKKADUR 30 PRIMER (2kg)	mt	Ago-24	563	297,488	563	297,488	563	297,488	563	297,488
ADITIVO CURADO RAPIDO SIKKA ANCHORIX 2 (300ML)	mt	Ago-24	563	82,877	563	82,877	563	82,877	563	82,877
ADITIVO FLEXIBLE PARA MORTEROS MORTAR FLEXIBLE BOND SCAL	kg	Ago-24	378	96,271	378	96,271	378	96,271	378	96,271
ADITIVO FRAGUADO (25kg 2kg)	kg	Ago-24	36	15,642	36	15,642	36	15,642	36	15,642
ADITIVO SELLADOR DE FRACTURAS SIKKA 7 (5.5kg)	kg	Ago-24	563	126,417	563	126,417	563	126,417	563	126,417
AGENTE DETERMULCANTE (BO DE SIKKA) BANC GREEN (20kg)	kg	Ago-24	607	220,793	607	220,793	607	220,793	607	220,793
AGENTE DESMULCANTE (BO DE SIKKA) BANC GREY (210kg) TAMBOON	kg	Ago-24	607	2,125,649	607	2,125,649	607	2,125,649	607	2,125,649
CLAZOR CONCRETO MORTERO ANTISILO BLANCO (20kg)	mt	Ago-24	563	137,227	563	137,227	563	137,227	563	137,227
CLAZOR CONCRETO MORTERO ANTISILO ROJO (20kg)	mt	Ago-24	563	312,442	563	312,442	563	312,442	563	312,442
CLAZOR CONCRETO MORTERO BASE AGUA ANTISILO PEGU (20kg)	mt	Ago-24	563	226,695	563	226,695	563	226,695	563	226,695

Continúa

		BOGOTÁ		CALI		B/QUILLA		MEDELLÍN		
UM	FECHA	PROV.	VALOR	PROV.	VALOR	PROV.	VALOR	PROV.	VALOR	
PSD DOMERCAL (DURPISO 33X33X8)	m ²	Ago-24	554	42,100	554	42,100	554	42,100	554	42,100
PSD DYMNEGRO DE 50 X 30CM X 1 CM LISO	m ²	Ago-24	17722	110,551	17722	110,551	17722	110,551	17722	110,551
PSD DYMNEGRO DE 50 X 30CM X 1 CM LISO	m ²	Ago-24	17722	99,365	17722	99,365	17722	99,365	17722	99,365
PSD DYMNEGRO DE 50 X 30CM X 7 MM TIRAJE PISADO	m ²	Ago-24	17722	96,670	17722	96,670	17722	96,670	17722	96,670
REJILLA DE PAVIMENTO (MÓDULO 4 REJILLAS)	m ²	Ago-24	17724	11,021	17724	11,021	17724	11,021	17724	11,021
REJILLA ARTIFICIAL (MÓDULO 4 REJILLAS)	m ²	Ago-24	590	89,734	590	89,734	590	89,734	590	89,734

PLANTAS ELÉCTRICAS

PLANTA ELÉCTRICA 50KVA	m	Ago-24	17721	14,327,853	17721	14,327,853	17721	14,682,885	17721	14,327,853
PLANTA ELÉCTRICA 100KVA	m	Ago-24	17721	46,555,489	17721	46,555,489	17721	46,555,489	17721	46,555,489
PLANTA ELÉCTRICA 200KVA	m	Ago-24	17721	17,189,719	17721	17,189,719	17721	17,189,719	17721	17,189,719
PLANTA ELÉCTRICA 225KVA	m	Ago-24	562	125,797,825	562	125,797,825	562	125,797,825	562	125,797,825
PLANTA ELÉCTRICA 250KVA	m	Ago-24	17721	75,552,994	17721	75,552,994	17721	75,552,994	17721	75,552,994
PLANTA ELÉCTRICA 300KVA	m	Ago-24	17721	17,031,979	17721	17,031,979	17721	16,652,335	17721	17,031,979
PLANTA ELÉCTRICA 340KVA	m	Ago-24	17721	20,018,249	17721	20,018,249	17721	18,264,076	17721	20,018,249
PLANTA ELÉCTRICA 400KVA	m	Ago-24	17721	116,965,587	17721	116,965,587	17721	116,965,587	17721	116,965,587
PLANTA ELÉCTRICA 500KVA	m	Ago-24	17721	23,154,255	17721	23,154,255	17721	23,154,255	17721	23,154,255
PLANTA ELÉCTRICA 600KVA	m	Ago-24	21343	681,484,678	21343	681,484,678	21343	681,484,678	21343	681,484,678
PLANTA ELÉCTRICA 700KVA	m	Ago-24	21343	914,554,179	21343	914,554,179	21343	914,554,179	21343	914,554,179
PLANTA ELÉCTRICA 800KVA	m	Ago-24	21343	930,925,348	21343	930,925,348	21343	930,925,348	21343	930,925,348
PLANTA ELÉCTRICA 900KVA	m	Ago-24	21343	969,212,005	21343	969,212,005	21343	969,212,005	21343	969,212,005
PLANTA ELÉCTRICA 1000KVA	m	Ago-24	21343	96,330,523	21343	96,330,523	21343	96,330,523	21343	96,330,523
PLANTA ELÉCTRICA 1100KVA	m	Ago-24	21343	942,543,038	21343	942,543,038	21343	942,543,038	21343	942,543,038
PLANTA ELÉCTRICA 1200KVA	m	Ago-24	21343	123,415,139	21343	123,415,139	21343	123,415,139	21343	123,415,139
PLANTA ELÉCTRICA 1300KVA	m	Ago-24	21343	158,119,703	21343	158,119,703	21343	158,119,703	21343	158,119,703
PLANTA ELÉCTRICA 1400KVA	m	Ago-24	21343	60,818,282	21343	60,818,282	21343	60,818,282	21343	60,818,282
PLANTA ELÉCTRICA 1500KVA	m	Ago-24	21343	232,892,570	21343	232,892,570	21343	232,892,570	21343	232,892,570
PLANTA ELÉCTRICA 1600KVA	m	Ago-24	21343	270,448,652	21343	270,448,652	21343	270,448,652	21343	270,448,652
PLANTA ELÉCTRICA 1700KVA	m	Ago-24	21343	368,757,676	21343	368,757,676	21343	368,757,676	21343	368,757,676
PLANTA ELÉCTRICA 1800KVA	m	Ago-24	21343	422,607,080	21343	422,607,080	21343	422,607,080	21343	422,607,080
PLANTA ELÉCTRICA 1900KVA	m	Ago-24	21343	450,286,837	21343	450,286,837	21343	450,286,837	21343	450,286,837
PLANTA ELÉCTRICA 2000KVA	m	Ago-24	21343	633,195,123	21343	633,195,123	21343	633,195,123	21343	633,195,123
PLANTA ELÉCTRICA 2100KVA	m	Ago-24	21343	71,607,179	21343	71,607,179	21343	71,607,179	21343	71,607,179
PLANTA ELÉCTRICA 2200KVA	m	Ago-24	21343	649,664,954	21343	649,664,954	21343	649,664,954	21343	649,664,954

POSTES

Consulte también los grupos ILUMINACIÓN

CLUCETAMADERA MANIZADA 2 5M	m	Ago-24	20214	142,300	20214	142,300	20214	142,300	20214	142,300
POSTE CONCRETO 10M (500KG)	m	Ago-26	527	527,192	527	527,192	527	527,192	527	527,192
POSTE CONCRETO 10M (500KG)	m	Ago-26	527	655,775	527	655,775	527	655,775	527	655,775
POSTE CONCRETO 10M (500KG)	m	Ago-26	527	1,182,968	527	1,182,968	527	1,182,968	527	1,182,968
POSTE CONCRETO 10M (500KG)	m	Ago-26	527	338,919	527	338,919	527	338,919	527	338,919
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	655,775	527	655,775	527	655,775	527	655,775
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	1,440,133	527	1,440,133	527	1,440,133	527	1,440,133
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	488,617	527	488,617	527	488,617	527	488,617
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	2,100,199	527	2,100,199	527	2,100,199	527	2,100,199
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	2,327,358	527	2,327,358	527	2,327,358	527	2,327,358
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	585,767	527	585,767	527	585,767	527	585,767
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	720,066	527	720,066	527	720,066	527	720,066
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	1,311,550	527	1,311,550	527	1,311,550	527	1,311,550
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	3,201,724	527	3,201,724	527	3,201,724	527	3,201,724
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	3,484,607	527	3,484,607	527	3,484,607	527	3,484,607
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	9,906,630	527	9,906,630	527	9,906,630	527	9,906,630
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	11,270,755	527	11,270,755	527	11,270,755	527	11,270,755
POSTE CONCRETO 10M (500KG) TRANSVERSAL 10M (1050KG) SECCIÓN 10M (1050KG)	m	Ago-26	527	411,467	527	411,467	527	411,467	527	411,467
POSTE MADERA MANIZADA DE 10 M	m	Ago-26	20214	170,500	20214	170,500	20214	170,500	20214	170,500
POSTE MADERA MANIZADA DE 12 M	m	Ago-26	20214	192,650	20214	192,650	20214	192,650	20214	192,650
POSTE PARRA CERCA 11 X 11 X 1.5M (50KG)	m	Ago-26	527	23,787	527	23,787	527	23,787	527	23,787
POSTE PARRA CERCA 11 X 11 X 2.25M (50KG)	m	Ago-26	527	31,888	527	31,888	527	31,888	527	31,888
POSTE PARRA CERCA 11 X 11 X 2.25M (70KG)	m	Ago-26	527	36,389	527	36,389	527	36,389	527	36,389

POZOS SÉPTICOS

CLINORO SÉPTICO HORIZONTAL 1500X1110	m	Ago-24	1691	19,370,918	1691	19,370,918	1691	19,370,918	1691	19,370,918
CLINORO SÉPTICO HORIZONTAL 2000X1110	m	Ago-24	1691	3,190,509	1691	3,190,509	1691	3,190,509	1691	3,190,509
KIT SISTEMA SÉPTICO COMBINADO COMPLETO 1000LIT	m	Ago-26	281	698,804	281	698,804	281	698,804	281	698,804
SISTEMA SÉPTICO COMPLETO 11	m	Ago-26	1691	1,041,040	1691	1,041,040	1691	1,041,040	1691	1,041,040
SISTEMA SÉPTICO COMPLETO 11	m	Ago-26	1691	1,134,685	1691	1,134,685	1691	1,134,685	1691	1,134,685

PUERTAS - MADERA

Consulte también los grupos LÁMINAS DE MADERA Y MADERAS

MARCO PUERTA 1050X2140 40M CABELAL 1M	m	Ago-24	18332	79,012	18332	79,012	18332	79,012	18332	79,012
MARCO PUERTA COMPLETO 1050X2140 40M CABELAL 1M CUBRO BLANCO	m	Ago-24	18332	69,216	18332	69,216	18332	69,216	18332	69,216
MARCO PUERTA COMPLETO 1050X2140 40M CABELAL 1M CUBRO BLANCO	m	Ago-24	18332	56,343	18332	56,343	18332	56,343	18332	56,343
MARCO PUERTA COMPLETO 1050X2140 40M CABELAL 1M CUBRO BLANCO	m	Ago-24	18332	66,826	18332	66,826	18332	66,826	18332	66,826
MARQUE PANTO DECORATIVO 11MM	m	Ago-24	513	24,365	513	24,365	513	24,365	513	24,365

Continúa

Análisis Generales

GRUPO	PÁG.	GRUPO	PÁG.	GRUPO	PÁG.
ACTIVIDADES PRELIMINARES	134	IVC	140	MUROS EN CONCRETO	150
BARANDAS Y PASAMANOS	144	CIMENTOS	149	PLACAS DE CONTRAPISO	156
CLOSES II	144	CONCRETOS	150	PLACAS DE ENTREPISO	156
ENCHAPES EN MADERA	145	MORTEROS	150	VIGAS - VIGAS LAS	157
MUEBLES	146	PAÑETES	151	FACHADAS Y REVESTIMIENTOS	159
OTROS	146	ACABADOS	152	BAÑO ACABADO	160
PUEBTAS	146	BASES Y SOPORTES	152	INTERFERE	161
CARPINTERIA METÁLICA	147	CANALES Y BALAJANTES	152	DANQUES	161
ACRILICO	148	ACCESORIOS	153	ALFAJAS	162
FIBRA DE VIDRO	148	CEREFAS	153	MUROS	162
IGUPOR	148	ENCHAPES	154	OTROS	164
LIMANO EN SECO	148	CIMENTACIONES	155	ACABADO DE PISOS	166
MADERA	148	COLUMNAS - COLUMNETA	155	ALISTADO DE PISOS	168
POI CARBONATO	149	CUBIERTAS	155	GUINIAESCOBAS	169

En la composición de un análisis unitario intervienen insumos y mano de obra directos, así como también otros análisis con componentes similares. Excepcionalmente, un análisis puede incluir equipos auxiliares. Los análisis unitarios aquí publicados no incluyen los gastos generales del constructor (equipos de obra, instalaciones, supervisión,

etc.) ni porcentajes de imprevistos o de utilidad, pues son imposibles de generalizar. La información de estas páginas debe utilizarse únicamente como referencia de costos. ProsperTech S.A. no asume ninguna responsabilidad por la utilización que de ella se haga ni garantiza que se acomode a ninguna situación específica.

ANÁLISIS	UM	CANT	MONEDA	CALI	UNIDAD	PRECIO
ACTIVIDADES PRELIMINARES						
ALQUILER BAÑO PROVISIONAL						
BAÑO CASITA ILLERENG	m²	1.00	563,317	563,317	563,317	563,317
			563,317	563,317	563,317	563,317
ALQUILER CAMPAMENTO CONTENEDOR						
MINICARGAS 3.5 TV	h	3.00	185,000	180,000	180,000	185,000
OFICINA CONTINUA 20 PISO	m²	1.00	740,885	740,885	740,885	740,885
			925,885	920,885	920,885	925,885
ALQUILER CAMPAMENTO SHELTER 12.20MX2.44M						
MINICARGAS 5.0 TV	h	3.00	240,000	240,000	240,000	240,000
SHELTER CASITA JOPES	m²	1.00	1,615,254	1,615,254	1,615,254	1,615,254
			1,855,254	1,855,254	1,855,254	1,855,254
CAMPAMENTO 10M2						
BASE GRUÑALP/MS/MA/MV/MV	m²	2.34	115,573	115,573	115,573	115,573
BSAGUA DADO 10MGA 2"	un	6.00	25,800	25,800	25,800	25,800
CANCHO TECTATANT 5MM	un	28.00	22,007	22,007	22,007	22,007
REDA CONVULSAA/ALBARRILERA	h	22.00	544,081	544,081	544,081	544,081
PORTA CERRADO REFONDO T	un	2.00	19,400	19,400	19,400	19,400
PUNTELA CON CAJETA 2"	h	4.00	19,600	19,600	19,600	19,600
TABLA OVARA 30H 5.20MX0.9M DRD	un	18.00	594,750	594,750	594,750	594,750
TEJA PERFE 7/14 122 X 92CM	m²	18.20	485,000	485,000	485,000	485,000
VARA DE SLING 66 A 8CM (CM) ECA/PTO	un	7.36	147,936	147,936	147,936	147,936
			2,070,132	2,070,132	2,070,132	2,070,132
CAMPAMENTO 1M2						
BASE GRUÑALP/MS/MA/MV/MV	m²	1.17	57,780	57,780	57,780	57,780
BSAGUA DADO 10MGA 2"	un	3.00	12,900	12,900	12,900	12,900
CANCHO TECTATANT 5MM	un	18.00	12,624	12,624	12,624	12,624
REDA CONVULSAA/ALBARRILERA	h	16.16	430,207	430,207	430,207	430,207
PORTA CERRADO REFONDO T	un	2.00	19,400	19,400	19,400	19,400
PUNTELA CON CAJETA 2"	h	3.00	14,700	14,700	14,700	14,700

ANÁLISIS	UM	CANT	MONEDA	CALI	UNIDAD	PRECIO
TABLA OVARA 30H 3.20MX0.9M DRD	un	10.34	308,550	308,550	308,550	308,550
TEJA PERFECCIONADA PREMIUM 5/12 MARIL	un	9.00	203,359	203,359	203,359	203,359
VARA DE SLING 66 A 8CM (CM) ECA/PTO	un	4.13	83,013	83,013	83,013	83,013
			1,253,025	1,253,025	1,253,025	1,253,025
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL						
REDA CONVULSAA/ALBARRILERA	h	3.58	14,200	14,200	14,200	14,200
VEHICULO CARGA MAQUINA 3 TON	d	3.13	41,338	41,338	41,338	41,338
			55,538	55,538	55,538	55,538
CERCA EN ALAMBRE DE PÓAS H=1.60M 3MILOS						
ALAMBRE DE PÓAS 20MS (LAMB) CAL 14	h	9.00	584	584	584	584
REDA CONVULSAA/ALBARRILERA	h	3.25	7,136	7,136	7,136	7,136
PUNTELA CON CAJETA 2"	h	3.00	49	49	49	49
VARA DE SLING 66 A 8CM (CM) ECA/PTO	un	3.53	10,653	10,653	10,653	10,653
			18,421	18,421	18,421	18,421
CERCA EN TABLA						
REDA CONVULSAA/ALBARRILERA	h	3.40	11,416	11,416	11,416	11,416
PUNTELA CON CAJETA 2"	h	3.00	343	343	343	343
TABLA OVARA 30H 3.20MX0.9M DRD	un	1.15	37,375	37,375	37,375	37,375
VARA CORREDOR 88 A 10CM (CM)	un	2.43	3,493	3,493	3,493	3,493
VARA DE SLING 66 A 8CM (CM) ECA/PTO	un	2.40	8,643	8,643	8,643	8,643
			61,270	61,270	61,270	61,270
CERCA LÁMINA BASE H=2.25M						
ALZA	m	2.07	77	77	77	77
ARENA MEDIA	m³	0.11	967	967	967	967
CEMENTO DRD	kg	5.10	3,096	3,073	3,003	3,498
CUBIERTA WIG (WIG) 700/2.40X3.00MM	un	2.14	14,300	14,300	14,300	14,300
REDA CONVULSAA/ALBARRILERA	h	1.05	10,700	10,700	10,700	10,700
LAPILLO CORRIDOR (LAPILLO) PAVI	un	12.00	27,400	26,757	26,100	26,717
FACHONET 5/10CM	un	6.55	2,094	2,094	2,094	2,094
TORNILLO ACERO 1M	un	2.46	437,456	437,456	437,456	437,456
TORNILLO ESTE. GALV. 1.25 X 80 CAL 2	un	2.46	437,456	437,456	437,456	437,456
			580,381	580,025	580,229	591,000

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 32 de 43

Anexo No. 3 - Soporte valor especies vegetales

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 7

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES
ACTA 08-24 – COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚO**

29 DE AGOSTO 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.



RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Presidente



DEISY SANCHEZ FUENTES
Directora Ejecutiva

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 33 de 43

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 7

TABLA DE ESPECIES VEGETALES

Ítem	Descripción	Unidad	Valor Unitario
1	Achioté (menora 10 cm Ø)	Un	\$ 20.100
2	Achioté (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 70.400
3	Achioté (entre 31 y 40 cm Ø)	Un	\$ 100.500
4	Achioté (mayor de 40 cm Ø)	Un	\$ 116.200
5	Antuña	Un	\$ 44.700
6	Artemisa	Un	\$ 22.900
7	Balsa (menora 10 cm Ø)	Un	\$ 74.800
8	Bambu (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 28.300
9	Bijao	Un	\$ 13.200
10	Bora	Un	\$ 13.200
11	Bosque Secundario	m ²	\$ 4.100
12	Cacao (menora 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	\$ 250.500
18	Campanero (mayora 100 cm Ø)	Un	\$ 523.000
19	Campanero (menora 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
20	Cañafístol (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 136.400
21	Cañafístol (mayora 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	\$ 340.700
27	Caucho (mayora 100 cm Ø)	Un	\$ 694.100
28	Caucho (menora 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
29	Cedro (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 296.200
30	Cedro (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 906.900
31	Cedro (mayor 100 cm Ø)	Un	\$ 1.850.800
32	Ceiba (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 116.500
33	Ceiba (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 408.100
34	Ceiba (mayora 100 cm Ø)	Un	\$ 925.400
35	Cerca viva (Limón Swíngled) (altura menor o igual a 1m)	m	\$ 22.700
36	Cerca viva (Limón Swíngled) (altura entre 1 y 2 m)	m	\$ 32.400
37	Cerca viva (Limón Swíngled) (altura mayor a 2 m)	m	\$ 42.100
38	Cinta Linope	Un	\$ 8.100

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-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 34 de 43

Acta No 08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 3 de 7

39	Cliccos (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
40	Cliccos (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
41	Cliccos (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
42	Cliccos (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
43	Colegiata	Un	\$ 10.100
44	Colorado (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
45	Colorado (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 83.400
46	Coralito aséptico	Un	\$ 20.200
47	Cordia (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
48	Cordia (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
49	Cordia (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
50	Cordia (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 259.200
51	Corona de cristo	Un	\$ 33.800
52	Dallium (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
53	Dallium (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
54	Dallium (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
55	Diefenbachia	Un	\$ 29.700
56	Dormidero (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 31.300
57	Dormidero (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
58	Dormidero (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 254.600
59	Duranta	Un	\$ 1.600
60	Ficus (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.900
61	Ficus (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 249.900
62	Fior Morado (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
63	Fior Morado (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
64	Fior Morado (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
65	Fior Morado (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
66	Glabra (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 4.100
67	Glabra (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 18.700
68	Glabra (Mayor 15 cm Ø)	Un	\$ 75.000
69	Gramma	m ²	\$ 300
70	Guadua	Un	\$ 38.200
71	Guilanday (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
72	Guilanday (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
73	Guilanday (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
74	Guamo (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
75	Guamo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 100.000
76	Guandábano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 38.400
77	Guandábano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 113.200
78	Guandábano (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 188.900
79	Guásimo (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 37.500
80	Guásimo (entre 41 y 80 cm Ø)	Un	\$ 199.900

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-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 35 de 43

Acta No.09-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 7

81	Guajino (mayor 80 cm Ø)	Un	\$ 355.400
82	Guajino (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 6.300
83	Guayabo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 120.200
84	Guayabo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500
85	Guayabo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
86	Heliconia	Un	\$ 20.200
87	Hiedra	Un	\$ 28.700
88	Higuerón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
89	Hojarasco (Ojarasco) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 12.600
90	Hojarasco (Ojarasco) (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 66.700
91	Hojarasco (Ojarasco) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
92	Hueso (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 8.400
93	Hueso (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 52.100
94	Hueso (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 168.700
95	Hueso (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 466.500
96	Igua (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
97	Igua (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 88.900
98	Igua (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 173.600
99	Igua (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
100	Jobo (Hobo) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 29.600
101	Jobo (Hobo) (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
102	Jobo (Hobo) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 277.700
103	Jobo (Hobo) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
104	Lacre (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 74.100
105	Lacre (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 31.400
106	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 16.800
107	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 29.400
108	Limoncillo	Un	\$ 15.200
109	Limón (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
110	Limón (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
111	Limón (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
112	Limón (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
113	Limón mandarina (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
114	Limón mandarina (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
115	Limón mandarina (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
116	Limón mandarina (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
117	Mamoncillo (entre 11 y 60 cm Ø)	Un	\$ 30.000
118	Mamoncillo (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
119	Mamoncillo (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
120	Mandarina (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
121	Mandarina (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
122	Mandarina (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700

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-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 36 de 43

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 7

123	Mandarino (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
124	Mango (entre 17 y 60 cm Ø)	Un	\$ 50.000
125	Mango (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
126	Mango (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
127	Mazamón (entre 21 y 45 cm Ø)	Un	\$ 20.300
128	Mazamón (mayor a 45 cm Ø)	Un	\$ 140.500
129	Mazamón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
130	Mata palo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.500
131	Mata palo (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 243.500
132	Miraca (Mira) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 96.600
133	Miraca (Mira) (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 80.600
134	Miraca (Mira) (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 105.100
135	Miraca (Mira Planula)	Un	\$ 25.800
136	Nacedero (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 56.300
137	Nacedero (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 116.700
138	Nacedero (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
139	Naranja (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
140	Naranja (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
141	Naranja (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
142	Naranja (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
143	Naranja Tangelo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 132.400
144	Naranja Tangelo (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 199.900
145	Naranja Tangelo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 26.000
146	Nogal (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
147	Nogal (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 177.700
148	Nogal (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 462.700
149	Nunche (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 88.500
150	Nunche (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
151	Nunche (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
152	Obi (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
153	Oregano	Un	\$ 13.700
154	Palma Areca (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 40.400
155	Palma Areca (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 146.400
156	Palma Areca (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 209.100
157	Palma Areca (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 292.700
158	Palma Blumarck (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 151.500
159	Palma Blumarck (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
160	Palma Blumarck (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 337.400
161	Palma Blumarck (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
162	Palma Betelia (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 165.500
163	Palma Betelia (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 330.500
164	Palma Betelia (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 472.700

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-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 37 de 43

Acta No. 08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 7

165	Palma Batella (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 661.800
166	Palma Caryota (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 118.100
167	Palma Caryota (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
168	Palma Caryota (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 337.400
169	Palma Caryota (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
170	Palma China (Menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 30.300
171	Palma Cuesco (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 57.000
172	Palma Cuesco (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 113.900
173	Palma Cuesco (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 162.700
174	Palma Cuesco (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 227.700
175	Palma de aceite	Un	\$ 122.300
176	Palma ornamental (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 71.100
177	Palma ornamental (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 142.200
178	Palma ornamental (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 203.100
179	Palma ornamental (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 284.300
180	Palmicha	Un	\$ 74.500
181	Palo Blanco (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
182	Palo Blanco (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
183	Palo Blanco (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
184	Palo Tigre (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
185	Palo Tigre (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
186	Palo Tigre (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
187	Papaya (Papaya) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 102.600
188	Papaya (Papaya) (entre 11 y 21 cm Ø)	Un	\$ 188.900
189	Pasto brachiana (amargo)	m ²	\$ 350
190	Pasto brachiana (dulce)	m ²	\$ 350
191	Pasto Cuba 22	m ²	\$ 500
192	Pasto Humidícola	m ²	\$ 350
193	Payande (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 11.200
194	Payande (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 61.100
195	Payande (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 222.100
196	Payande (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 533.000
197	Piperaceae (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 10.500
198	Piperaceae (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 52.200
199	Piperaceae (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
200	Pisano (Altura menor a 1,5 m)	Un	\$ 38.200
201	Pisano (Altura mayor a 1,5 m)	Un	\$ 54.600
202	Plumera	Un	\$ 68.200
203	Pomaraço (Pomaraço) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 21.700
204	Pomaraço (Pomaraço) (entre 11 y 19 cm Ø)	Un	\$ 75.700
205	Pomaraço (Pomaraço) (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
206	Pronto alivia	Un	\$ 12.100

ión Temporal
Meta
 - INCORPORAR
 2024

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-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 38 de 43

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 7

207	Resucado	Un	\$ 21.700
208	Rozo	Un	\$ 18.000
209	Sangredago (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
210	Sangredago (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
211	Sangredago (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
212	Tarazon (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 5.600
213	Tarazon (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 27.600
214	Tarazon (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 95.300
215	Tejate (Maz Tejate) (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 85.100
216	Tejate (Maz Tejate) (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 140.500
217	Tejate (Maz Tejate) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 26.000
218	Totumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
219	Totumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500
220	Totumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 120.200
221	Trompillo	Un	\$ 16.200
222	Trompillo (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
223	Trompillo (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
224	Trompillo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
225	Trompillo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
226	Tulpan Africano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
227	Tulpan Africano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
228	Tulpan Africano (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 221.400
229	Tuno (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
230	Tuno (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 18.900
231	Tuno (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
232	Tuno negro (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
233	Tuno negro (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
234	Tuno negro (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
235	Vara Sazon (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 42.200
236	Vara Sazon (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
237	Vara Sazon (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
238	Veranera (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 35.200
239	Veranera (entre 16 y 40 cm Ø)	Un	\$ 91.500
240	Verana (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
241	Verana (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
242	Verana (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 221.400
243	Yarumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 24.300
244	Yarumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 48.500
245	Yarumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
246	Yarumo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 113.200
247	Yopa (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
248	Yopa (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
249	Yopa (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 48.500
250	Zirón	Un	\$ 28.800

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

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 39 de 43

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 7

207	Resucado	Un	\$ 21.700
208	Roza	Un	\$ 19.000
209	Sangredago (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
210	Sangredago (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 112.200
211	Sangredago (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
212	Tanatan (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 5.800
213	Tanatan (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 27.800
214	Tanatan (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 95.300
215	Totazo (Maíz Totazo) (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 85.100
216	Totazo (Maíz Totazo) (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 140.500
217	Totazo (Maíz Totazo) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 25.000
218	Totumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
219	Totumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500
220	Totumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 120.200
221	Tronazo	Un	\$ 15.200
222	Trompillo (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
223	Trompillo (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
224	Trompillo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
225	Trompillo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
226	Tulipán Africano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
227	Tulipán Africano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 64.700
228	Tulipán Africano (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 211.400
229	Tuno (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
230	Tuno (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
231	Tuno (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
232	Tuno negro (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
233	Tuno negro (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
234	Tuno negro (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
235	Vara Sarcón (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 52.200
236	Vara Sarcón (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 87.400
237	Vara Sarcón (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
238	Vecunera (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 39.200
239	Vecunera (entre 16 y 40 cm Ø)	Un	\$ 91.500
240	Varano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
241	Varano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 64.700
242	Varano (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 211.400
243	Yotumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 24.300
244	Yotumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 48.500
245	Yotumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
246	Yotumo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 112.200
247	Yopa (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
248	Yopa (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 112.200
249	Yopa (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 48.500
250	Zhona	Un	\$ 28.800

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

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 40 de 43



PIN de Validación: b5e20b25



<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) LUIS DAVID SOTO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19193441, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19193441.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS DAVID SOTO FORERO 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 12 Ene 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 10 Feb 2023	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 12 Ene 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 10 Feb 2023	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 20 Feb 2023	Regimen Regimen Académico		
-------------------------------------	------------------------------	--	--

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 41 de 43



PIN de Validación: b5e20b35



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 42 de 43



PIN de Validación: b5e20b25



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-0547, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Octubre de 2020 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 25 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0359, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Octubre de 2020 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 25 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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: KM 6 VIA VILLAVICENCIO-RESTREPO CONDOMINIO PALMA CS 47
Teléfono: 3103241463
Correo Electrónico: luisdsotof@gmail.com

Experiencia verificada:

- BANCOLOMBIA – SUBGERENTE COMERCIAL SUCURSAL VILLAVICENCIO, GERENTE SUCURSAL AVENIDA QUEBRADASECA EN BUCARAMANGA, GERENTE NEGOCIADOR DE CARTERA EN BUCARAMANGA, GERENTE COMERCIAL DE LIBRANZA EN BOGOTÁ – ENERO 1992 – MAYO 2023.
- COLPATRIA – AVALUADOR EXTERNO DE INMUEBLES URBANOS, RURALES Y DE MAQUINARIA MOVIL PARA LA ZONA DE LOS LLANOS ORIENTALES – AGOSTO 2011.
- O.R.F – ASESOR EXTERNO DE CREDITO, AVALUADOR DE PREDIOS RURALES Y URBANOS – 2004.
- INMOBILIARIA BANCOL S.A – PERITO EXTERNO PARA LAS CIUDADES DE VILLAVICENCIO, YOPAL Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS – MAYO 2004.

Avalúo UF05-CAPA-0003		Fecha: 10 de septiembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 43 de 43



PIN de Validación: b5e20b25



- INMOBILIARIA BANCOL S.A.S - PERITO EXTERNO PARA LAS CIUDADES DE VILLAVICENCIO Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS - NOVIEMBRE 2012.
- SIAGRO L.T.D.A - ASESOR EXTERNO DE CREDITO Y AVALUADOR DE INMUEBLES - 2006.
- LONJA LLANOS - AVALUOS CORPORATIVOS (INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES, INTANGIBLES ESPECIALES EN INMUEBLES URBANOS E INMUEBLES RURALES), AVALUADOR PARA LA EMPRESA RIOPAILA S.A, PASTOS Y LEGUMINOSAS, PROYECTOS DE INVERSION VIAL DEL ORIENTE S.A.S, COORDINADOR GENERAL DE AVALUOS RURALES - 2010.

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **LUIS DAVID SOTO FORERO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **19193441**

El(la) señor(a) **LUIS DAVID SOTO FORERO** 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

b5e20b25

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 7

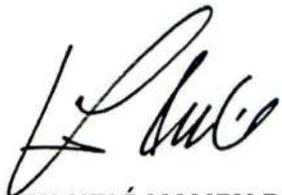
CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES
ACTA 08-24 – COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚO

29 DE AGOSTO 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.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 7

TABLA DE ESPECIES VEGETALES

Ítem	Descripción	Unidad	Valor Unitario
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 (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 296.200
30	Cedro (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 906.900
31	Cedro (mayor 100 cm Ø)	Un	\$ 1.850.800
32	Ceiba (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 118.500
33	Ceiba (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 408.100
34	Ceiba (mayor a 100 cm Ø)	Un	\$ 925.400
35	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura menor o igual a 1 m)	m	\$ 22.700
36	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura entre 1 y 2 m)	m	\$ 32.400
37	Cerca viva (Limón Swinglea) (altura mayor a 2 m)	m	\$ 42.100
38	Cinta Liriope	Un	\$ 8.100

39	Citricos (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
40	Citricos (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
41	Citricos (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
42	Citricos (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
43	Colegiala	Un	\$ 10.100
44	Colorado (entreo 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
45	Colorado (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 83.400
46	Coralito asiático	Un	\$ 20.200
47	Cordia (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
48	Cordia (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
49	Cordia (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
50	Cordia (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 259.200
51	Corona de cristo	Un	\$ 33.800
52	Dalium (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
53	Dalium (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
54	Dalium (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
55	Diefenbachia	Un	\$ 29.700
56	Dormidero (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 31.300
57	Dormidero (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
58	Dormidero (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 254.600
59	Duranta	Un	\$ 1.600
60	Ficus (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.900
61	Ficus (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 249.900
62	Flor Morado (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
63	Flor Morado (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
64	Flor Morado (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
65	Flor Morado (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
66	Glabra (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 4.100
67	Glabra (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 18.700
68	Glabra (Mayor 15 cm Ø)	Un	\$ 75.000
69	Grana	m ²	\$ 300
70	Guadua	Un	\$ 38.200
71	Gualanday (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
72	Gualanday (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
73	Gualanday (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
74	Guamo (entre 10 y 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
75	Guamo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 100.000
76	Guanábano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 38.400
77	Guanábano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 113.200
78	Guanábano (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 188.900
79	Guásimo (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 37.500
80	Guásimo (entre 41 y 80 cm Ø)	Un	\$ 199.900

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 4 de 7

81	Guásimo (mayor 80 cm Ø)	Un	\$ 355.400
82	Guásimo (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 6.300
83	Guayabo (entre 21 y 60 cm Ø)	Un	\$ 120.200
84	Guayabo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500
85	Guayabo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
86	Heliconia	Un	\$ 20.200
87	Hiedra	Un	\$ 28.700
88	Higuerón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 16.700
89	Hojarasco (Ojarasco) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 12.600
90	Hojarasco (Ojarasco) (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 66.700
91	Hojarasco (Ojarasco) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
92	Hueso (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 8.400
93	Hueso (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 52.100
94	Hueso (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 168.700
95	Hueso (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 466.500
96	Igua (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
97	Igua (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 88.900
98	Igua (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 173.600
99	Igua (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
100	Jobo (Hobo) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 29.600
101	Jobo (Hobo) (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
102	Jobo (Hobo) (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 277.700
103	Jobo (Hobo) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
104	Lacre (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 74.100
105	Lacre (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 31.400
106	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 16.800
107	Limón Swinglea (Swinglea) (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 29.400
108	Limoncillo	Un	\$ 15.200
109	Limón (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
110	Limón (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
111	Limón (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
112	Limón (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
113	Limón mandarino (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
114	Limón mandarino (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
115	Limón mandarino (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
116	Limón mandarino (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
117	Mamoncillo (entre 11 y 60 cm Ø)	Un	\$ 50.000
118	Mamoncillo (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
119	Mamoncillo (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
120	Mandarino (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
121	Mandarino (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
122	Mandarino (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 5 de 7

123	Mandarino (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
124	Mango (entre 11 y 60 cm Ø)	Un	\$ 50.000
125	Mango (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 180.500
126	Mango (menor de 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
127	Matarratón (entre 21 y 45 cm Ø)	Un	\$ 56.300
128	Matarratón (mayor a 45 cm Ø)	Un	\$ 140.500
129	Matarratón (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
130	Mata palo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 88.900
131	Mata palo (entre 51 y 100 cm Ø)	Un	\$ 243.900
132	Mirtacea (Mirto) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
133	Mirtacea (Mirto) (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 80.800
134	Mirtacea (Mirto) (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 105.100
135	Mirtacea (Mirto Plantula)	Un	\$ 25.800
136	Nacedero (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 56.300
137	Nacedero (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 116.700
138	Nacedero (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 22.300
139	Naranja (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 151.500
140	Naranja (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 132.400
141	Naranja (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 171.700
142	Naranja (menor de 5 cm Ø)	Un	\$ 25.300
143	Naranja Tangelo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 132.400
144	Naranja Tangelo (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 199.900
145	Naranja Tangelo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 26.000
146	Nogal (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
147	Nogal (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 177.700
148	Nogal (entre 61 y 100 cm Ø)	Un	\$ 462.700
149	Nunche (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 88.900
150	Nunche (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 26.100
151	Nunche (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 3.500
152	Oiti (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
153	Oregano	Un	\$ 13.700
154	Palma Areca (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 40.400
155	Palma Areca (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 146.400
156	Palma Areca (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 209.100
157	Palma Areca (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 292.700
158	Palma Bismark (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 151.500
159	Palma Bismark (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
160	Palma Bismark (entre 16 y 20 Ø)	Un	\$ 337.400
161	Palma Bismark (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
162	Palma Botella (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 165.500
163	Palma Botella (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 330.900
164	Palma Botella (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 472.700

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 6 de 7

165	Palma Botella (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 661.800
166	Palma Caryota (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 118.100
167	Palma Caryota (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 236.200
168	Palma Caryota (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 337.400
169	Palma Caryota (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 472.300
170	Palma China (Menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 30.300
171	Palma Cuesco (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 57.000
172	Palma Cuesco (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 113.900
173	Palma Cuesco (entre 16 y 20 Ø)	Un	\$ 162.700
174	Palma Cuesco (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 227.700
175	Palma de aceite	Un	\$ 122.300
176	Palma ornamental (menor a 5 cm Ø)	Un	\$ 71.100
177	Palma ornamental (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	\$ 142.200
178	Palma ornamental (entre 16 y 20 cm Ø)	Un	\$ 203.100
179	Palma ornamental (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 284.300
180	Palmicha	Un	\$ 74.500
181	Palo Blanco (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
182	Palo Blanco (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
183	Palo Blanco (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
184	Palo Tigre (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 46.300
185	Palo Tigre (entre 31 y 60 cm Ø)	Un	\$ 148.100
186	Palo Tigre (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
187	Papaya (Papayo) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 102.600
188	Papaya (Papayo) (entre 11 y 21 cm Ø)	Un	\$ 188.900
189	Pasto brachiaria (amargo)	m ²	\$ 350
190	Pasto brachiaria (dulce)	m ²	\$ 350
191	Pasto Cuba 22	m ²	\$ 500
192	Pasto Humidícola	m ²	\$ 350
193	Payande (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 11.200
194	Payande (entre 11 y 25 cm Ø)	Un	\$ 81.100
195	Payande (entre 26 y 60 cm Ø)	Un	\$ 222.100
196	Payande (mayor a 60 cm Ø)	Un	\$ 533.000
197	Piperaceae (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
198	Piperaceae (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 52.200
199	Piperaceae (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
200	Platano (Altura menor a 1,5 m)	Un	\$ 38.200
201	Platano (Altura mayor a 1,5 m)	Un	\$ 54.600
202	Plumeria	Un	\$ 68.200
203	Pomaroso (Pomoroso) (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 21.700
204	Pomaroso (Pomoroso) (entre 11 y 19 cm Ø)	Un	\$ 75.700
205	Pomaroso (Pomoroso) (entre 20 y 60 cm Ø)	Un	\$ 108.100
206	Pronto alivio	Un	\$ 12.400

ión Temporal

 INCORPORACIÓN
 1999

Acta No.08-24		Fecha: 29 de agosto de 2024
Comité Técnico	NIT. 892.099.304-6	Página 7 de 7

207	Resucitado	Un	\$ 21.700
208	Rozo	Un	\$ 19.000
209	Sangredago (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
210	Sangredago (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
211	Sangredago (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 56.600
212	Tarantan (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 5.600
213	Tarantan (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 27.800
214	Tarantan (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 95.300
215	Tostao (Maiz Tostao) (entre 21 y 40 cm Ø)	Un	\$ 85.100
216	Tostao (Maiz Tostao) (mayor a 40 cm Ø)	Un	\$ 140.500
217	Tostao (Maiz Tostao) (menor a 20 cm Ø)	Un	\$ 25.000
218	Totumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 40.400
219	Totumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 44.500
220	Totumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 120.200
221	Trimezia	Un	\$ 15.200
222	Trompillo (entre 11 y 30 cm Ø)	Un	\$ 33.400
223	Trompillo (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 148.100
224	Trompillo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 7.400
225	Trompillo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 185.100
226	Tulipán Africano (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
227	Tulipán Africano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
228	Tulipán Africano (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
229	Tuno (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
230	Tuno (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
231	Tuno (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
232	Tuno negro (menor a 9 cm Ø)	Un	\$ 11.200
233	Tuno negro (entre 10 y 30 cm Ø)	Un	\$ 14.900
234	Tuno negro (entre 31 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
235	Vara Santa (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 52.200
236	Vara Santa (mayor a 20 cm Ø)	Un	\$ 87.400
237	Vara Santa (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 18.500
238	Veranera (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 39.200
239	Veranera (entre 16 y 40 cm Ø)	Un	\$ 91.500
240	Vareno (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 12.600
241	Vareno (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 66.700
242	Vareno (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 231.400
243	Yarumo (menor a 10 cm Ø)	Un	\$ 24.300
244	Yarumo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	\$ 48.500
245	Yarumo (entre 21 y 50 cm Ø)	Un	\$ 80.800
246	Yarumo (mayor a 50 cm Ø)	Un	\$ 113.200
247	Yopo (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	\$ 80.800
248	Yopo (mayor a 30 cm Ø)	Un	\$ 113.200
249	Yopo (menor a 15 cm Ø)	Un	\$ 48.500
250	Zinnia	Un	\$ 28.800

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS		FECHA DE COMITÉ 10-09-2024
AVALÚO No UF05-CAPA-0003	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 2

AVALÚO No.	UF05-CAPA-0003	HORA: 4:00 pm
TIPO DE INMUEBLE	Finca	
DIRECCIÓN	LT 1 VERERDA CAÑO NEGRO	
MUNICIPIO/ DEPARTAMENTO	Villavicencio - Meta	
MATRICULA INMOBILIARIA	230-176129	
NUMERO CATASTRAL	500010017000001740014000000000	
AVALUADOR	Luis David Soto Forero	
COORDINADOR	Santiago Beltrán Mejía	

ASISTENTES

NOMBRE	RAA-AVAL
Carlos Arturo Talero Cruz	19198454
Francisco Eduardo González Torres	17305927
Santiago Beltrán Mejía	1020791824
Luis David Soto Forero	19193441
Rubén Helí Mamby Bernal	17324089
Diego Andrés Hernández Sabogal	86060039
Jorge Humberto Delgadillo Sánchez	86056853
Octavio Vásquez Bermúdez	79319327

NORMA URBANÍSTICA

Instrumento: Plan de Ordenamiento Territorial POT.
 Acuerdo No.: 287 del 29 de diciembre del 2015.
 Clasificación Suelo rural: Expansión urbana.
 Área de actividad suelo urbano: Suelo de expansión urbana.

Está constituida por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen áreas para desarrollo concertado a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su conveniencia y desarrollo mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas, principalmente la adecuación de servicios públicos de alcantarillado y acueducto.

Los usos Principal, Complementario y Prohibido lo definirán el uso del suelo en su correspondiente plan parcial. No se tiene conocimiento que en el sector donde se ubica el área requerida del predio de mayor extensión, haya plan parcial aprobado.

El área mínima de actuación para los planes parciales para la ciudad de Villavicencio es de 15 has.

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:

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS		FECHA DE COMITÉ 10-09-2024
AVALÚO No UF05-CAPA-0003	NIT. 892.099.304-6	Página 2 de 2

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.

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

PREDIO	VALOR AVALÚO	DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE	VALOR TOTAL
UF05-CAPA-0003	\$ 11.170.594	\$ 2.050.327	\$ -	\$ 13.220.921

El valor aprobado por el Comité Técnico es de: TRECE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$13.220.921) 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 rural hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

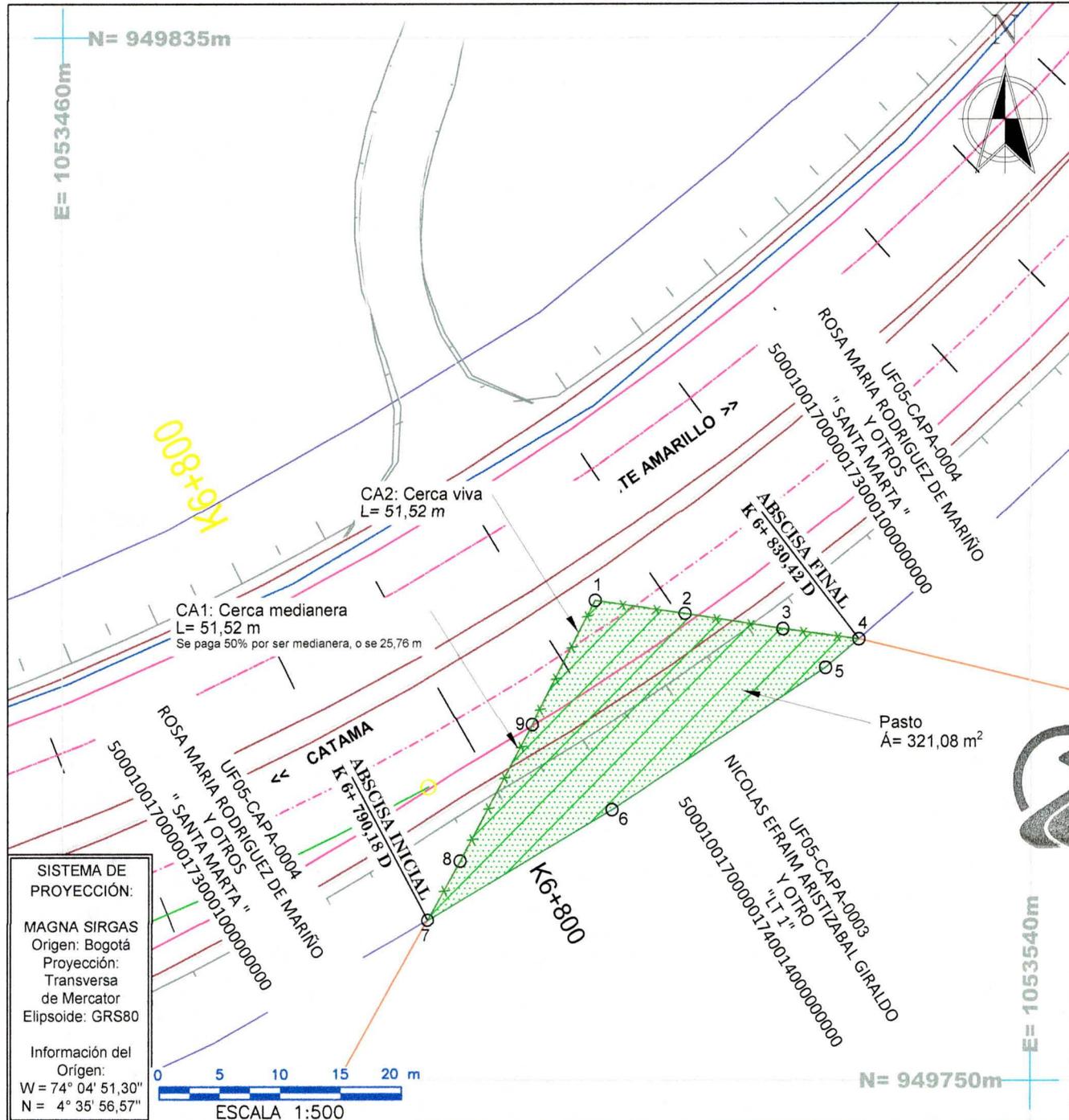
OBSERVACIONES

Siendo las 6:10 pm se da por terminado el Comité Técnico de Avalúos desarrollado para el Proyecto


RUBEN HELÍ MAMBY BERNAL
 Representante Legal
 RAA AVAL-17324089


SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
 Coordinador Avalúos
 RAA AVAL-1020791824


LUIS DAVID SOTO FORERO
 Avaluador
 RAA AVAL-19193441



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 BORDE VÍA PROYECTADA: ——— EJE DE VÍA PROYECTADA: - - - - CALZADA VÍA EXISTENTE: ——— PUNTO DE INFLEXION: ○ LINDERO: ——— CHAFLAN: ——— CERCA: ——— BOSQUE NATIVO: ———	
PROPIETARIO: NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO Y OTRO	No. CATASTRAL 500010017000001740014000000000	FMI: 230-176129		
DISEÑO Y CALCULO: Jhonatan Ordóñez JHONATAN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU	FECHA ELAB.: 18-05-2023	ESCALA: 1/500	UNIDAD FUNCIONAL: 5 SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO	
CUADRO DE AREAS			FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0003	
AREA REQUERIDA: 0 Ha 0.321,08 m²	AREA TOTAL: 8 Ha 0.729,91 m²	AREA CONSTRUIDA: 0 Ha 0.000,00 m²	AREA REMANENTE: 0 Ha 0.000,00 m²	AREA SOBRANTE: 8 Ha 0.408,83 m²



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	949.789,15	1.053.504,06	7,50
2	949.788,07	1.053.511,48	
3	949.786,82	1.053.519,57	8,19
4	949.785,99	1.053.525,82	6,30
5	949.783,66	1.053.523,07	3,60
6	949.772,08	1.053.505,40	21,13
7	949.763,09	1.053.490,17	17,69
8	949.767,90	1.053.492,86	5,51
9	949.779,01	1.053.498,81	12,60
1	949.789,15	1.053.504,06	11,42
ÁREA REQUERIDA = 321,08 m²			

n Temporal
leta
- INCGROUP
10854899.3

SISTEMA DE PROYECCIÓN:

MAGNA SIRGAS
Origen: Bogotá
Proyección:
Transversa
de Mercator
Elipsoide: GRS80

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

MALLA VIAL DEL META I.P

PLANO:
2 DE 2

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		REDES	
CALZADA VÍA EXISTENTE		ÁREA REQUERIDA	
PUNTO DE INFLEXION		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINDERO		ÁREA REMANENTE	
CHAFLAN		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CERCA		ÁREA RONDA DE RIO	
BOSQUE NATIVO		PASTOS	

PROPIETARIO:
NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO
Y OTRO

No. CATASTRAL
500010017000001740014000000000
FMI:
230-176129

DISEÑO Y CALCULO:
Jhonatan Ordóñez
JHONATAN ORDÓÑEZ
MP 061037-0615526 CAU

FECHA ELAB.:
18-05-2023
ESCALA:
N/A

CUADRO DE AREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha 0.321,08 m ²	8 Ha 0.729,91 m ²	0 Ha 0.000,00 m ²	0 Ha 0.000,00 m ²	8 Ha 0.408,83 m ²

UNIDAD FUNCIONAL:

5

SECTOR:
CATAMA-PUENTE AMARILLO

FICHA GRAFICA No.

UF05-CAPA-0003



SISTEMA INTEGRAL GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE

VERSIÓN 002

FORMATO TRANSPORTE FICHA PREDIAL

FECHA 6/02/2020

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

CONTRATO No.: ANI-004 DE 2015

PREDIO No.: **UF05-CAPA-0003** SECTOR O TRAMO: CATAMA - PUENTE AMARILLO

ABSC. INICIAL: K 6+790,18 D
ABSC. FINAL: K 6+830,42 D

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 40,24

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO Y OTRO

CEDULA / NIT: 70.827.419 MATRICULA INMOBILIARIA: 230-176129

DIRECCION / EMAIL: NA

DIRECCION DEL PREDIO: LT 1 CEDULA CATASTRAL: 500010017000001740014000000000

VEREDA/BARRIO: CAÑO NEGRO CLASIFICACION DEL SUELO: EXPANSION URBANA LINDEROS: LONGITUD: COLINDANTES

MUNICIPIO: VILLAVICENCIO DPTO: META ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Predio requerido para: SEGUNDA CALZADA TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

NORTE	21,99 m	ROSA MARIA RODRIGUEZ DE MARIÑO Y OTROS (1-4)
SUR	42,42 m	NICOLAS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO Y OTRO (ÁREA RESTANTE) (4-7)
ORIENTE	0,00 m	NO APLICA
OCIDENTE	29,53 m	ROSA MARIA RODRIGUEZ DE MARIÑO Y OTROS (7-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
OJARASCO Ø 51 cm	1		Un
TROMPILLO Ø19 cm	1		Un
PASTO BRACHIARIA	321,08	38Un*m2	m2



DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0 m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: CERCA MEDIANERA EN POSTES DE CONCRETO Y ALTURA DE 1,40 m. DISPUESTOS CADA 2,30 M APROXIMADAMENTE. Y 4 HILO DE ALAMBRE DE PÚAS. (NOTA: LA CERCA TIENE UNA LONGITUD DE 51,52 m, PERO AL SER MEDIANERA, SE PAGARÁ LA MITAD PARA CADA PROPIETARIO, POR LO CUAL SE INGRESA A INVENTARIO PARA AVALÚO LA LONGITUD DE 25,76 m)	25,76	m
2	CA2: CERCA VIVA EN LIMÓN SWINGLEA	51,52	m

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 18-may.-23

Elaboró: Jhonatan Ordóñez
Ing. JHONATAN ORDÓÑEZ - MP 061037-0615526 CAU

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	8 Ha 0729,91	m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	0 Ha 0321,08	m ²
ÁREA REMANENTE	0 Ha 0000,00	m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0321,08	m ²
ÁREA SOBRANTE	8 Ha 0408,83	m ²

OBSERVACIONES:

1). LA INFORMACIÓN TÉCNICO JURÍDICA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA EP No. 1319 DEL 22 DE MAYO DE 2013, OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTÁ D.C. 2). EL USO DE SUELO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE CONCEPTO DE USO No. CU-22-0861 Y CU-22-0862 EMITIDOS EL 14 DE DICIEMBRE DE 2022 POR LA CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

LEY 1682 DE 2013

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

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 **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

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

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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 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 17°.- 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 descuente 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 18°.- 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 evaluados, 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 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.

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 decidiere 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 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 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 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 32°.- 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.

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 33°.- 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 34°.- 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 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 librárá 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 1a 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 fueron 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 decrete, 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.

DECRETO <LEY> 4165 DE 2011

MINISTERIO DE TRANSPORTE

Por el cual se cambia la naturaleza jurídica, cambia de denominación y se fijan otras disposiciones del Instituto Nacional de Concesiones (INCO).

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de las facultades extraordinarias que le confieren los literales e) y f) del artículo 18 de la Ley 1444 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que el Instituto Nacional de Concesiones (INCO) está organizado como un establecimiento público de la Rama Ejecutiva del orden nacional que cumple funciones de estructuración y administración de contratos de concesión de infraestructura de transporte.

Que con el fin de lograr mayor eficiencia y eficacia en la administración de la infraestructura del país, así como fortalecer la vinculación de capital privado a los proyectos asociados con la infraestructura del sector transporte y el desarrollo de las asociaciones público privadas, y hacer coherente la organización y funcionamiento de la administración de los proyectos de infraestructura es necesario cambiar la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO) para adaptarla a las condiciones del mercado y otorgarle la estructura acorde con las actuales necesidades y potencialidades del país.

Que en el literal e) del artículo 18 de la Ley 1444 de 2011 se confieren facultades extraordinarias al Presidente de la República para cambiar la naturaleza jurídica de los establecimientos públicos y otras entidades u organismos de la rama ejecutiva del orden nacional, facultad que se ejerce parcialmente para el Instituto Nacional de Concesiones.

DECRETA:

CAPÍTULO I.

NOMBRE, NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO, FUNCIONES Y DOMICILIO.

ARTÍCULO 1o. CAMBIO DE NATURALEZA JURÍDICA Y DENOMINACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES. Cambiase 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, que se denominará Agencia Nacional de Infraestructura, adscrita al Ministerio de Transporte.

ARTÍCULO 2o. DOMICILIO. La Agencia Nacional de Infraestructura, tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá, D. C.

ARTÍCULO 3o. OBJETO. Como consecuencia del cambio de naturaleza, la Agencia Nacional de Infraestructura, tendrá por objeto planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada (APP), para el diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos de asociación público privada para otro tipo de infraestructura pública cuando así lo determine expresamente el Gobierno Nacional respecto de infraestructuras semejantes a las enunciadas en este artículo, dentro del respeto a las normas que regulan la distribución de funciones y competencias y su asignación.

ARTÍCULO 4o. FUNCIONES GENERALES. Como consecuencia del cambio de naturaleza, son funciones generales de la Agencia Nacional de Infraestructura:

1. Identificar, evaluar la viabilidad y proponer iniciativas de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada para el desarrollo de la infraestructura de transporte y de los servicios conexos o relacionados.

2. Planear y elaborar la estructuración, contratación y ejecución de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada para el diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública y de los servicios conexos o relacionados, que hayan sido previamente identificados por el Ministerio de Transporte o asignados por el Gobierno Nacional.
3. Crear y administrar un banco de proyectos de infraestructura de transporte que sean susceptibles de desarrollarse mediante concesión u otras formas de Asociación Público-Privada.
4. Definir metodologías y procedimientos en las etapas de planeación, preadjudicación, adjudicación, postadjudicación y evaluación de proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo.
5. Elaborar los estudios para definir los peajes, tasas, tarifas, contribución de valorización y otras modalidades de retribución por el diseño, construcción, operación, explotación, mantenimiento o rehabilitación de la infraestructura relacionada con los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo.
6. Elaborar los estudios y adelantar las acciones necesarias para recopilar la información de carácter predial, ambiental y social requerida para una efectiva estructuración y gestión de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo.
7. Identificar y proponer, como resultado del análisis de viabilidad técnica, económica, financiera y legal, las modificaciones requeridas a los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo, con la finalidad de asegurar condiciones apropiadas para el desarrollo de los mismos.
8. Realizar directa o indirectamente la estructuración técnica, legal y financiera de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo, con base en los lineamientos y políticas fijadas por las entidades encargadas de la planeación del sector transporte y por el Consejo Nacional de Política Económica y Social, (Conpes).
9. Coordinar y gestionar, directa o indirectamente, la obtención de licencias y permisos, la negociación y la adquisición de predios y la realización de las acciones requeridas en el desarrollo de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo.
10. Adelantar los procesos de expropiación administrativa o instaurar las acciones judiciales para la expropiación, cuando no sea posible la enajenación voluntaria de los inmuebles requeridos para la ejecución de los proyectos a su cargo.
11. Identificar, analizar y valorar los riesgos de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo e incorporar en todos los contratos de concesión y sus modificaciones las reglas de distribución de riesgos de forma que sea explícita la asunción de riesgos de cada una de las partes.
12. Evaluar y hacer seguimiento a los riesgos contractuales e institucionales y proponer e implementar medidas para su manejo y mitigación.
13. Controlar la evolución de las variables relacionadas con las garantías otorgadas por la Nación durante la vigencia de los contratos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a cargo de la entidad, y calcular y actualizar los pasivos contingentes, si hubiere lugar a ello, para cubrir dichas garantías, de acuerdo con las normas legales vigentes y los lineamientos impartidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

14. Coordinar con el Instituto Nacional de Vías (Invías) y la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil (Aerocivil) la entrega y recibo de las áreas y/o la infraestructura de transporte asociadas a los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo.

15. Ejercer las potestades y realizar las acciones y actividades necesarias para garantizar la oportuna e idónea ejecución de los contratos a su cargo y para proteger el interés público, de conformidad con la ley.

16. Supervisar, evaluar y controlar el cumplimiento de la normatividad técnica en los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo, de acuerdo con las condiciones contractuales.

17. Realizar la medición y/o seguimiento de las variables requeridas en cada proyecto para verificar el cumplimiento de los niveles de servicio y demás obligaciones establecidas en los contratos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada a su cargo.

18. Asesorar a las entidades descentralizadas, territorialmente o por servicios y a las entidades nacionales, en la estructuración técnica, legal y financiera de proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada, para lo cual se suscribirán los convenios y contratos que sean necesarios.

19. Administrar y operar de forma temporal la infraestructura ferroviaria nacional cuando por razones de optimización del servicio esta haya sido desafectada de un contrato de concesión y hasta tanto se entregue a un nuevo concesionario o se disponga su entrega definitiva al Instituto Nacional de Vías (Invías).

20. Adelantar con organismos internacionales o nacionales, de carácter público o privado, gestiones, acuerdos o contratos para el desarrollo de actividades relacionadas con su objeto, tales como la realización de estudios o la estructuración de proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada o la prestación de servicios de consultoría.

21. Las demás funciones que se le asignen de conformidad con lo establecido en la ley.

CAPÍTULO III.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 25. DERECHOS Y OBLIGACIONES. Los derechos y obligaciones que a la fecha de expedición del presente decreto tenga el Instituto Nacional de Concesiones –INCO, continuarán a favor y a cargo de la Agencia Nacional de Infraestructura.

ARTÍCULO 26. TRANSFERENCIA DE INFRAESTRUCTURA. La infraestructura de transporte y las áreas de los aeródromos (lado tierra y lado aire) a cargo del Instituto Nacional de Vías –Invías, o de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil –Aerocivil que se requiera para la celebración de contratos de concesión u otra forma de Asociación Público-Privada, será entregada a título de administración a la Agencia Nacional de Infraestructura antes de la suscripción del respectivo contrato.

PARÁGRAFO. La Agencia Nacional de Infraestructura, elaborará todos los documentos, actos y convenios necesarios con el Instituto Nacional de Vías, Invías, y/o la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, Aerocivil para la estructuración, adjudicación y/o contratación de proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público-Privada sobre la infraestructura a su cargo.

ARTÍCULO 28. REFERENCIAS NORMATIVAS. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, todas las referencias que se hayan hecho o se hagan al Instituto Nacional de Concesiones –INCO deben entenderse referidas a la Agencia Nacional de Infraestructura.

LEY 1882 DE 2018

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la Contratación Pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

ARTÍCULO 8o. Modificar el artículo [22](#) de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley [1579](#) de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

PARÁGRAFO. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

ARTÍCULO 9o. Modificar el párrafo 2 del artículo [24](#) de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así: (...)

PARÁGRAFO 2. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o,

impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria. (...)

ARTÍCULO 10. El artículo [25](#) de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley [1742](#) de 2014, artículo [4o](#), quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso 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, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, 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.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá 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 notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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 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.

PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en 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 inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto 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.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo [399](#) del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

ARTÍCULO 11. Modificase el artículo [27](#) de la Ley 1682, el cual quedará así:

Artículo [27](#). Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 12. En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.

El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario.

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratorio.

ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo [4o](#) de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

Artículo 4o. No procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley [1228](#) de 2008 con posterioridad a su promulgación.

Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-ley número 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares. En estos casos las autoridades competentes deberán iniciar los procesos de restitución de bienes de uso público, dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Los gobernadores y los alcaldes, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo [13](#) de la Ley 105 de 1993, deberán proteger y conservar la propiedad pública representada en las fajas de terreno adquiridas por el Gobierno nacional, las gobernaciones o por las alcaldías en virtud del Decreto-ley número 2770 de 1953, al igual que las que se adquieran conforme a la presente ley. Estarán igualmente obligados a iniciar inmediatamente las acciones de recuperación en caso de invasión de estos corredores.

PARÁGRAFO 1. Los gobernadores y los alcaldes, enviarán mensualmente al Ministerio de Transporte, al Ministerio de Defensa, Policía Nacional de Carreteras, y al Ministerio del Interior y de Justicia una relación de los procesos de restitución que hayan iniciado en cumplimiento de este artículo con el fin de hacerles seguimiento.

PARÁGRAFO 2. En los procesos de articulación o actualización de los planes de ordenamiento territorial, las autoridades competentes deberán consultar los proyectos de infraestructura de transporte que sean de utilidad pública o interés social, que hayan sido aprobados por las entidades responsables, con el fin de que sea concertada su incorporación en el respectivo plan como zonas reservadas. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 18. Adiciónese un párrafo al artículo [23](#) de la Ley 1682 de 2013, así: (...)

PARÁGRAFO 2. En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo [4o](#) de la Ley 1228 de 2008.

21. VIGENCIA. Esta ley rige a partir de su promulgación, los procesos y procedimientos que se encuentren en curso se surtirán de acuerdo con las normas con las cuales se iniciaron.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. El artículo [4o](#) de la presente Ley regirá una vez el Gobierno nacional expida la correspondiente reglamentación, en un plazo de seis (6) meses.

LEY 105 DE 1993

(diciembre 30)

Diario Oficial No. 41.158, de 30 de diciembre de 1993

"Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones."

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

TÍTULO I.

SECTOR Y SISTEMA NACIONAL DE TRANSPORTE

PRINCIPIOS Y DISPOSICIONES GENERALES

IV.

OBRAS POR CONCESIÓN

ARTÍCULO 30. DEL CONTRATO DE CONCESIÓN. La Nación, los departamentos, los distritos y los municipios, en sus respectivos perímetros, podrán en forma individual o combinada o a través de sus entidades descentralizadas del sector de transporte, otorgar concesiones a particulares para la construcción, rehabilitación y conservación de proyectos de infraestructura vial.

Para la recuperación de la inversión, la Nación, los departamentos, los distritos y los municipios podrán establecer peajes y/o valorización. El procedimiento para causar y distribuir la valorización, y la fijación de peajes se regula por las normas sobre la materia. La fórmula para la recuperación de la inversión quedará establecida en el contrato y será de obligatorio cumplimiento para las partes.

La variación de estas reglas sin el consentimiento del concesionario, implicará responsabilidad civil para la entidad quien a su vez, podrá repetir contra el funcionario responsable.

En los contratos que por concesión celebre el Instituto Nacional de Vías, se podrán incluir los accesos viales que hacen parte de la infraestructura distrital o municipal de transporte.

PARÁGRAFO 1o. Los municipios, los departamentos, los distritos y la Nación podrán aportar partidas presupuestales para proyectos de infraestructura en los cuales de acuerdo con los estudios, los concesionarios no puedan recuperar su inversión en el tiempo esperado.

PARÁGRAFO 2o. Los contratos a que se refiere el inciso 2o. del artículo [81](#) de la Ley 80 de 1993, que a partir de la promulgación de esa Ley se celebren, se sujetarán en su formación a lo dispuesto en la misma. Sin embargo, estos no estarán sujetos a lo previsto en el numeral 4 del artículo [44](#) y el inciso 2o. del artículo [45](#) de la citada ley. En el Pliego de Condiciones se señalarán los criterios de adjudicación.

ARTÍCULO 34. ADQUISICIONES DE PREDIOS. **En la adquisición de predios para la construcción de obras de infraestructura de transporte, la entidad estatal concedente podrá delegar esta función, en el concesionario o en un tercero. Los predios adquiridos figurarán a nombre de la entidad pública.**

El máximo valor a pagar por los predios o por las mejoras, lo establecerá la entidad estatal contratante, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, o mediante avalúos comerciales que se harán por firmas afiliadas a las Lonjas de propiedad raíz, con base en los criterios generales que determine para el efecto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



214

CONCEPTO DE USO **CU-22-0861**

Fecha: 14 de diciembre de 2022

Señores

**CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS
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.22-0898

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

Localizado en	UF05-CAPA-0003
Con Matrícula Inmobiliaria	230-176129
Con Cedula Catastral	50001-00-17-0000-0174-0008-000-000-000
Antecedentes Urbanísticos	No Aporta

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

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL (Plano 10)	EXPANSIÓN URBANA
2. ÁREAS DE ACTIVIDAD SUELO URBANO (Plano 10A)	SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Conforme el artículo 77 de POT, el **suelo de Expansión Urbana**: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

El Plan de Ordenamiento en su artículo 250 establece: "Modalidades de intervención en el tratamiento de desarrollo:

Los predios objeto de tratamiento de desarrollo podrán iniciar actuaciones urbanísticas a través de las siguientes modalidades:

Plan Parcial. Se aplica para predios con las siguientes características:

Predio o predios localizados en **suelo de expansión urbana**.

Predio o predios ubicados en suelo urbano cuya área supera las 10 hectáreas netas urbanizables."

El Plan Parcial: es el instrumento de planificación y gestión urbana que se adopta mediante decreto del Alcalde Municipal que tiene como objeto desarrollar el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes definidos en el POT, establece las normas urbanísticas complementarias o específicas, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, las destinadas a la ejecución de Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE), macroproyectos, y otras operaciones urbanas

especiales localizadas en suelo urbano.

El área de mínima de planificación de un plan parcial será de quince (15) hectáreas y deberá incluir los aspectos contemplados en el Artículo 19 de la ley 388 de 1997 y la base normativa para el trámite de los planes parciales será lo establecido en los decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y las normas que las modifique, adicione o sustituyan, por lo tanto, a partir de la entrada en vigencia del presente plan, se aplicará en su totalidad el contenido y la reglamentación expedida por el gobierno nacional.

A su vez parte del predio presenta:

3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Plano 10)	PROTECCIÓN
4. CLASIFICACIÓN SUELO RURAL (Plano 11A)	CONSERVACIÓN (POMCA)

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

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

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

Y parte del predio también presenta:

5. Zonificación de Amenazas Naturales, Inundación, Suelo Rural. (Plano 3)	Amenaza Alta
--	--------------

CONCEPTO DE USO **CU-22-0861**

Fecha: 14 de diciembre de 2022

6. Zonificación de Amenazas con Condición de riesgo por Inundación, Suelo Rural. (Plano 4)	Grado de Amenaza Alta
7. RÉGIMEN DE USO - Tabla 58	
Principal	Recuperación natural o inducida con especies nativas para la protección, prácticas mecánicas de conservación.
Compatibles	Investigación científica controlada, plantaciones forestales protectoras.
Condicionado	Plantaciones Forestales protectoras productoras, sistemas agroforestales.
Prohibidos	Usos agropecuarios, caza indiscriminada de especies silvestres, vertimiento de residuos sólidos y líquidos, utilización de productos químicos, actividades forestales productoras, Actividades Industriales y Agroindustriales, Actividades Minero Energéticas, Usos Urbanos, loteos, construcción de vivienda rural y campestre.

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

sistemas estructurantes definidos en el POT, establece las normas urbanísticas complementarias o específicas, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, las destinadas a la ejecución de Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE), macroproyectos, y otras operaciones urbanas especiales localizadas en suelo urbano.

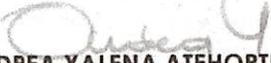
El área de mínima de planificación de un plan parcial será de quince (15) hectáreas y deberá incluir los aspectos contemplados en el Artículo 19 de la ley 388 de 1997 y la base normativa para el trámite de los planes parciales será lo establecido en los decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y las normas que las modifique, adicione o sustituyan, por lo tanto, a partir de la entrada en vigencia del presente plan, se aplicará en su totalidad el contenido y la reglamentación expedida por el gobierno nacional.

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