CONCESION VIAL DE LOS LLANOS SAS
Fecha y hora: Lunes 28 Julio 2025 15:22:33
Dirigido a: Herederos Determinados e Indeterminados de la Señora María Emma Castro Maje
Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez
Procesado por: Adriana Niño Leal
Asunto: PUBLICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN POR AVISO UF05-CAPA-0024

CE-007441

Villavicencio, 28 de julio de 2025

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA EMMA CASTRO MAJE
Predio: Lote
Vereda: Cairo Alto
Municipio de Villavicencio
Departamento del Meta

Asunto: **PUBLICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN POR AVISO** del Oficio de **OFERTA FORMAL DE COMPRA NO. GP-CVLL-0282 DEL 11 DE JULIO DE 2025**, por el cual se dispone la adquisición parcial de un área de terreno, construcciones anexas y especies vegetales a segregarse de un predio denominado LOTE ubicado en la Vereda Cairo Alto del Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral No. **50001000100000004008900000000** y matrícula inmobiliaria No. **230-32145** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Unidad Funcional 05 del Proyecto Malla Vial del Meta IP, Abscisas: **INICIAL K11+387,16 ID - FINAL K11+736,59 ID – PREDIO UF05-CAPA-0024**.

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

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

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 once (11) de julio de 2.025 la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** a través de la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.,** libró oficio No. CE-007313 contentivo de la Oferta Formal de Compra No. **GP-CVLL-0282 del 11 de julio de 2025,** para la adquisición *"parcial de un área de terreno, construcciones anexas y especies vegetales del predio denominado Lote ubicado en la Vereda Cairo Alto del Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral No.* ***50001000100000004008900000000*** *y matrícula inmobiliaria No.* ***230-32145*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Unidad Funcional 05 del Proyecto Malla Vial del Meta IP, Abscisas:* ***INICIAL K11+387,16 ID - FINAL K11+736,59 ID – PREDIO UF05-CAPA-0024****".*

2. Que mediante oficio citación No. **CE-007312** de fecha 11 de julio de 2025 expedido por la Concesión Vial de los Llanos, se convocó a los Herederos Determinados e Indeterminados de la señora **MARIA EMMA CASTRO MAJE** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 29.070.991 en su calidad de titular del derecho real de dominio de la franja que se pretende adquirir, a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra No. **GP-CVLL-0282 del 11 de julio de 2025,** oficio de citación remitido al predio objeto de adquisición por correo certificado de la empresa de mensajería **INTER RAPIDÍSIMO S.A.** mediante Guía/Factura de venta No. **700163342635** del 14 del mes julio de 2025, la cual fue devuelta sin entregar a los destinatarios, según certificado expedido por la empresa de mensajería bajo la causal de devolución DIRECCIÓN ERRADA / DIRECCIÓN NO EXISTE, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal.

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

3. Que para garantizar el debido proceso y de acuerdo con lo previsto en el inciso 2 del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó la publicación de la citación **CE-007312** de fecha 11 de julio de 2025, fijándose desde el día 15 de julio de 2025 y desfijado el 21 de julio de 2025, en las páginas web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y la CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.

4. Que, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2 del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a realizar la **NOTIFICACION POR AVISO**. Por el termino de cinco (5) días en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S., ubicada en la carrera 1 No 14-24, barrio la Gracielita, Anillo vial, Villavicencio, Meta, y en las páginas web: www. ani.gov.co y www.concesionvialdelosllanos.co

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

6. Es de indicar que en la comunicación de citación personal de fecha 11 de julio de 2025, notificada y publicada por **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

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

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

9. De requerir información adicional la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S,** le solicita que previo a dirigirse a sus oficinas deberá comunicarse con mínimo un (1) día de anticipación con el profesional predial a cargo, con el fin de agendar su cita, en el horario de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m, a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S** ubicada en la Carrera 1 No. 14-24 barrio la Gracielita, Anillo Vial, Villavicencio, y/o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, la Abogada Ximena Munévar, teléfono 311 223 8123, correo electrónico amunevar@cllanos.co; una vez agendada su cita deberá presentar la cédula de ciudadanía original, y si actúa como apoderado deberá allegar el correspondiente poder.

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

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

- **LA CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S** efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 de mayo 5 de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición predial en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto **MALLA VIAL DEL META IP.**

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de la información disponible en www.concesiónvialdelosllanos.co, en el enlace https://cllanos.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@cllanos.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.

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 **GP-CVLL-00282 del 11 de julio de 2025,** la ficha predial No. UF05-CAPA-0024 de fecha 15 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 avaluó comercial corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS**

ORIENTALES - LONJALLANOS, de fecha 19 de diciembre de 2024 y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

(…)"

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

Villavicencio, 11 de julio de 2025

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA EMMA CASTRO MAJE
Predio: Lote
Vereda: Cairo Alto
Municipio de Villavicencio
Departamento del Meta

Asunto: Oficio de **OFERTA FORMAL DE COMPRA NO. GP-CVLL-0282 DEL 11 DE JULIO DE 2025,** por el cual se dispone la adquisición parcial de un área de terreno, construcciones anexas y especies vegetales del predio denominado Lote ubicado en la Vereda Cairo Alto del Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral No. **50001000100000004008900000000** y matrícula inmobiliaria No. **230-32145** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Unidad Funcional 05 del Proyecto Malla Vial del Meta IP, Abscisas: **INICIAL K11+387,16 ID - FINAL K11+736,59 ID – PREDIO UF05-CAPA-0024**.

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

Respetados señores:

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

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS
Vigilado SuperTransporte
NIT 900843297-2

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

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

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 Parte General y Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 del 5 de mayo de 2015, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

Para la ejecución del Proyecto, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de este Concesionario, requiere por motivos de utilidad pública comprar las zonas de terreno del predio descrito en el asunto, conforme con la afectación descrita en la ficha predial **UF05-CAPA-0024** de fecha 15 de mayo de 2023, de la cual se anexa copia.

Según el estudio de títulos de fecha 15 de mayo de 2023, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es la señora **MARIA EMMA CASTRO MAJE**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 29.070.991 y falleció el día 10 de julio de 2018, de conformidad con el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 08642459 de la Notaria Primera de Villavicencio.

Predio denominado Lote, ubicado en la Vereda Cairo Alto, municipio de Villavicencio, departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **DOCE MIL CIENTO VEINTICUATRO COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (12.124,57 m²)** de terreno.

TERRENO	CANTIDAD	UNID.
Área requerida	12.124,57	m²

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

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS
Vigilado SuperTransporte
NIT 900843297-2

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

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

Debidamente delimitado y alinderado según los estudios y diseños aprobados dentro de las abscisas: **INICIAL K11+387,16 ID - FINAL K11+736,59 ID** de la Unidad Funcional 05 del proyecto y ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONG. M.L.	COLINDANTES
Norte	22,71	CON PREDIO DE MARIA EMMA CASTRO MAJE (1-3)
Sur	51,39	CON PREDIO DE CLARA INES GARCIA CRUZ (15-18)
Oriente	362,16	EN PARTE CON PREDIO DE JUAN CARLOS GONZALEZ BUITRAGO Y OTRA, Y EN PARTE CON PREDIO DE MARIA EMMA CASTRO MAJE (ÁREA RESTANTE) (3-15)
Occidente	344,25	CON PREDIO DE MARIA EMMA CASTRO MAJE (AREA RESTANTE) (18-1)

El valor de la presente Oferta Formal de Compra de acuerdo con el Avalúo Comercial Corporativo UF05-CAPA-0024 de fecha 19 de diciembre de 2024, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJA LLANOS,** se determinó en la suma total de **SETECIENTOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($704.513.587)** correspondiente al valor determinado en avalúo comercial para el área de terreno requerida construcciones anexas y especies vegetales existentes en ella, como se observa en la siguiente imagen:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Valor del terreno	Ha	1,2124570	$ 575.145.893,0	$ 697.339.664,0
Valor de construcciones anexas	Global	1,00	$ 1.232.923,0	$ 1.232.923,0
Valor de especies vegetales	Global	1,00	$ 5.941.000,0	$ 5.941.000,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				$ 704.513.587,0

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, artículo 37 de la misma norma y su modificación contenida en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS**, según informe técnico valuatorio **UF05-CAPA-0024**, de fecha 19 de diciembre de 2024, en su parte pertinente, 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

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

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS
Vigilado SuperTransporte
NIT 900843297-2

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

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

Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normativa que la sustituyan o modifiquen y que sean aplicables.

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

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

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

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

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

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS
NIT 900843297-2
Vigilado SuperTransporte

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

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

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 4° 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 adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta formal de compra si en el devenir de la negociación concurrieren los siguientes eventos:

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

2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS
Vigilado SuperTransporte
NIT 900843297-2

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial NO recaen gravámenes, medidas cautelares ni limitaciones al dominio, conforme con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-32145 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

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.

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

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS
Vigilado SuperTransporte
NIT 900843297-2

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

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

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

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

Cordialmente,

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Firmado digitalmente por JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Fecha: 2025.07.11 09:47:34 -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: Ximena Munévar
Revisó: Omar Velandia
Aprobó: Javier Herrera

(...)"

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

SE FIJA EL 29 JUL. 2025 A LAS 7:00 a.m.

SE DESFIJA EL 05 AGO. 2025 A LAS 6:00 p.m.

Cordialmente,

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Firmado digitalmente por JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Fecha: 2025.07.28 15:28:57 -05'00'

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Representante Legal Suplente

Anexo: Oferta Formal de Compra
Copia Ficha y Plano predial
Copia Uso de suelo
Copia Avaluó comercial corporativo

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

CONCESION VIAL DE LOS LLANOS SAS
Fecha y hora: Viernes 11 Julio 2025 09:09:51
Dirigido a: Herederos Determinados e Indeterminados de la Señora María Emma Castro Maje
Enviado por: Javier Alfonso Herrera Martinez
Procesado por: Adriana Niño Leal
Asunto: Oficio de OFERTA FORMAL DE COMPRA NO. GP-CVLL-0282

CE-007313

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

Villavicencio, 11 de julio de 2025

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA EMMA CASTRO MAJE
Predio: Lote
Vereda: Cairo Alto
Municipio de Villavicencio
Departamento del Meta

Asunto: Oficio de **OFERTA FORMAL DE COMPRA NO. GP-CVLL-0282 DEL 11 DE JULIO DE 2025,** por el cual se dispone la adquisición parcial de un área de terreno, construcciones anexas y especies vegetales del predio denominado Lote ubicado en la Vereda Cairo Alto del Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta, identificado con Cédula Catastral No. **50001000100000004008900000000** y matrícula inmobiliaria No. **230-32145** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Unidad Funcional 05 del Proyecto Malla Vial del Meta IP, Abscisas: **INICIAL K11+387,16 ID - FINAL K11+736,59 ID – PREDIO UF05-CAPA-0024**.

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

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con el NIT 830.125.996-9, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el Proyecto **MALLA VIAL DEL META IP** el cual se encuentra adelantando, **LA CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.** sociedad comercial 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 Parte General y Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 del 5 de mayo de 2015, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

Para la ejecución del Proyecto, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de este Concesionario, requiere por motivos de utilidad pública comprar las zonas de terreno del predio descrito en el asunto, conforme con la afectación descrita en la ficha predial **UF05-CAPA-0024** de fecha 15 de mayo de 2023, de la cual se anexa copia.

Según el estudio de títulos de fecha 15 de mayo de 2023, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es la señora **MARIA EMMA CASTRO MAJE**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 29.070.991 y falleció el día 10 de julio de 2018, de conformidad con el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 08642459 de la Notaria Primera de Villavicencio.

Predio denominado Lote, ubicado en la Vereda Cairo Alto, municipio de Villavicencio, departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **DOCE MIL CIENTO VEINTICUATRO COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (12.124,57 m²)** de terreno.

TERRENO	CANTIDAD	UNID.
Área requerida	12.124,57	m^2

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

Debidamente delimitado y alinderado según los estudios y diseños aprobados dentro de las abscisas: **INICIAL K11+387,16 ID - FINAL K11+736,59 ID** de la Unidad Funcional 05 del proyecto y ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONG. M.L.	COLINDANTES
Norte	22,71	CON PREDIO DE MARIA EMMA CASTRO MAJE (1-3)
Sur	51,39	CON PREDIO DE CLARA INES GARCIA CRUZ (15-18)
Oriente	362,16	EN PARTE CON PREDIO DE JUAN CARLOS GONZÁLEZ BUITRAGO Y OTRA, Y EN PARTE CON PREDIO DE MARIA EMMA CASTRO MAJE (ÁREA RESTANTE) (3-15)
Occidente	344,25	CON PREDIO DE MARIA EMMA CASTRO MAJE (ÁREA RESTANTE) (18-1)

El valor de la presente Oferta Formal de Compra de acuerdo con el Avalúo Comercial Corporativo UF05-CAPA-0024 de fecha 19 de diciembre de 2024, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJA LLANOS,** se determinó en la suma total de **SETECIENTOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($704.513.587)** correspondiente al valor determinado en avalúo comercial para el área de terreno requerida construcciones anexas y especies vegetales existentes en ella, como se observa en la siguiente imagen:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Valor del terreno	Ha	1,2124570	$ 575.145.893,0	$ 697.339.664,0
Valor de construcciones anexas	Global	1,00	$ 1.232.923,0	$ 1.232.923,0
Valor de especies vegetales	Global	1,00	$ 5.941.000,0	$ 5.941.000,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				$ 704.513.587,0

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, artículo 37 de la misma norma y su modificación contenida en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - LONJALLANOS**, según informe técnico valuatorio **UF05-CAPA-0024**, de fecha 19 de diciembre de 2024, en su parte pertinente, 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

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

Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normativa que la sustituyan o modifiquen y que sean aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación 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 adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta formal de compra si en el devenir de la negociación concurrieren los siguientes eventos:

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

2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial NO recaen gravámenes, medidas cautelares ni limitaciones al dominio, conforme con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-32145 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

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.

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

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

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

Cordialmente,

JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ

Firmado digitalmente por JAVIER ALFONSO HERRERA MARTINEZ
Fecha: 2025.07.11 09:47:34 -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: Ximena Munévar
Revisó: Omar Velandia
Aprobó: Javier Herrera

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE	VERSIÓN	002
		FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	MALLA VIAL DEL META IP		UF05
CONTRATO No.:	ANI-004 DE 2015		
PREDIO No.	UF05-CAPA-0024	SECTOR O TRAMO	CATAMA-PUENTE AMARILLO
ABSC. INICIAL	K 11+387,16 ID		
ABSC. FINAL	K 11+736,59 ID	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	349,43

Unión Temporal Meta 2019 NIT.: 900.854.899-3
UNIDAD FUNCIONAL
PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA
RECIBIDO: Oscar
MAT.: 25222 - 280236
FIRMA:

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
MARÍA EMMA CASTRO MAJE	CEDULA / NIT	29.070.991	MATRICULA INMOBILIARIA: 230-32145
	DIRECCION / EMAIL.	No reporta	
	DIRECCION DEL PREDIO	LOTE VDA CAIRO ALTO	CEDULA CATASTRAL: 50001000100000004008900000000

VEREDA/BARRIO:	CAIRO ALTO	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	VILLAVICENCIO			NORTE	22,71 m	CON PREDIO DE MARIA EMMA CASTRO MAJE (1-3)
DPTO:	META			SUR	51,39 m	CON PREDIO DE CLARA INES GARCIA CRUZ (15-18)
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	VIVIENDA Y TURISMO A.A.V.T.	ORIENTE	362,16 m	EN PARTE CON PREDIO DE JUAN CARLOS GONZÁLEZ BUITRAGO Y OTRA, Y EN PARTE CON PREDIO DE MARÍA EMMA CASTRO MAJE (ÁREA RESTANTE) (3-15)
Predio requerido para:	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	344,25 m	CON PREDIO DE MARÍA EMMA CASTRO MAJE (ÁREA RESTANTE) (18-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
SANGRE DRAGO ø 15 cm	1		Un
SANGRE DRAGO ø 16 cm	1		Un
NARANJO ø 5 cm	1		Un
PALOTIGRE ø 39 cm	1		Un
PALOTIGRE ø 63 cm	1		Un
VARA SANTA ø 10 cm	20		Un
VARA SANTA ø13 cm	1		Un
YARUMO ø 15 cm	1		Un
YOPO ø 35 cm	1		Un
YOPO ø 41 cm	1		Un
YOPO ø 55 cm	1		Un
YOPO ø 5 cm	5		Un
PASTO GRAMA	12124,57		m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	SOBRE EL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO NO EXISTEN CONSTRUCCIONES		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1-CERCA PERIMETRAL CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS SOPORTADOS SOBRE LOS TRONCOS DE LOS ARBOLES EXISTENTES	22,70	m
2	CA2-CERCA MEDIANERA CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS SOPORTADOS CON LOS TRONCOS DE LOS ARBOLES DEL LINDERO (NOTA: LA CERCA TIENE UNA LONGITUD DE 66,05 m, PERO AL SER MEDIANERA, SE PAGARÁ LA MITAD PARA CADA PROPIETARIO, POR LO CUAL SE INGRESA A INVENTARIO PARA AVALÚO LA LONGITUD DE 33,03 m)	33,03	m
3	CA3-CERCA MEDIANERA CON POSTES DE MADERA (60%) Y CEMENTO (40%) DISPUESTOS CADA 2,00 m APROXIMADAMENTE, DE DIMENSIONES 0,10*0,10 m POR 1,50 m DE ALTO APROXIMADAMENTE, CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA. (NOTA: LA CERCA TIENE UNA LONGITUD DE 51,40 m, PERO AL SER MEDIANERA, SE PAGARÁ LA MITAD PARA CADA PROPIETARIO, POR LO CUAL SE INGRESA A INVENTARIO PARA AVALÚO LA LONGITUD DE 25,70 m)	25,70	m

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 15-may.-23

Elaboró: Jhonatan Ordoñez
Ing. JHONATÁN ORDÓÑEZ - MP 061037-0615526 CAU

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	90.000,00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12.124,57	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12.124,57	m²
ÁREA SOBRANTE	77.875,43	m²

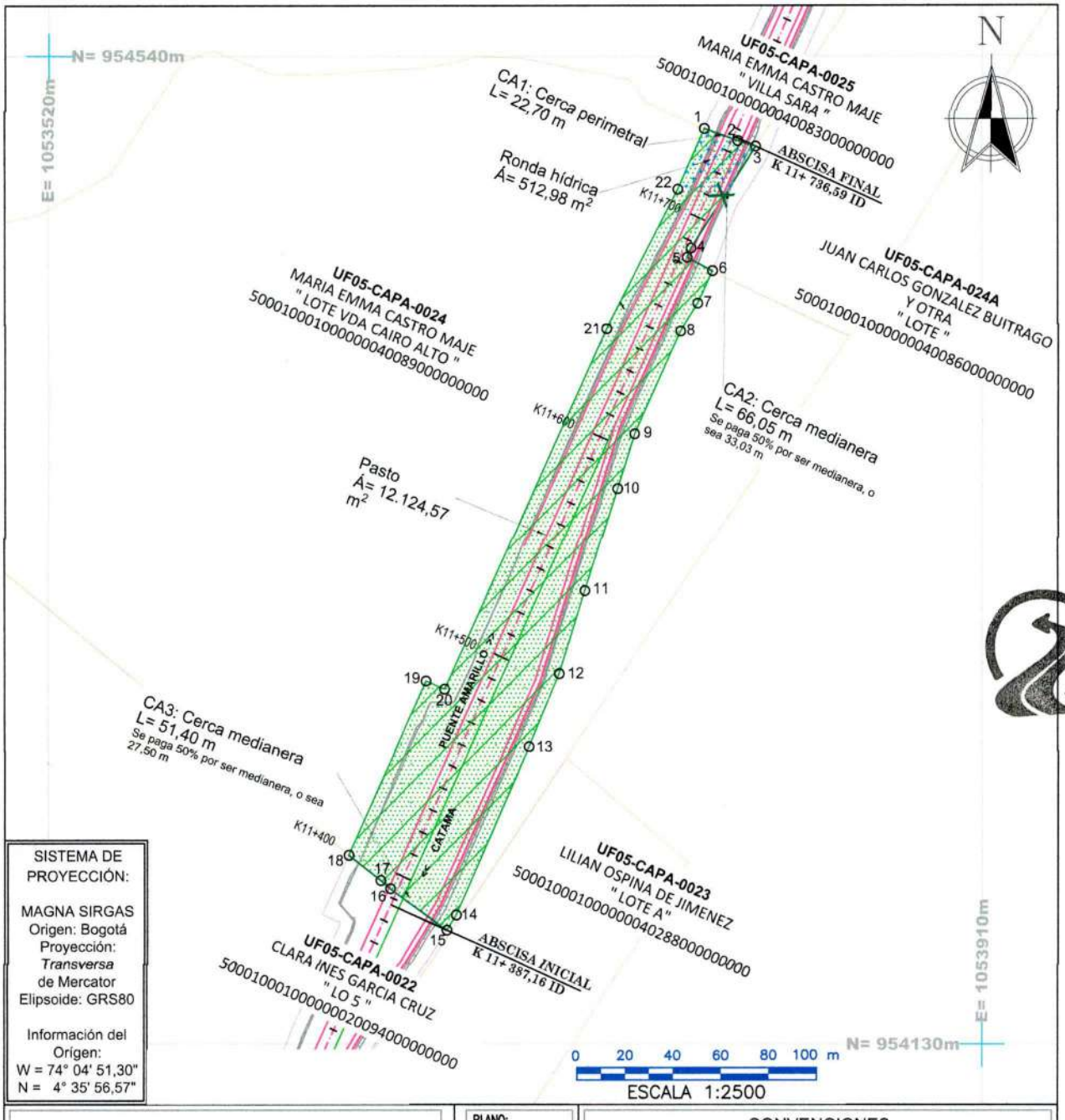
OBSERVACIONES:

1) LA INFORMACION TECNICO JURIDICA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA EP No. 6344 DEL 04 DE OCTUBRE DE 1993, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. **2).** EL USO DE SUELO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE CONCEPTO CU-22-0885 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022 DE LA CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. **3).** EL ÁREA REQUERIDA PRESENTA 2 CLASIFICACIONES DE SUELO SEGÚN EL USO DE SUELO ASÍ: PROTECCIÓN: 469,68 M2. SUBURBANO: 11.654,89 M2. **4).** EL PREDIO TIENE UNA RONDA HIDRICA DE 512,98 m2

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS · VIGILADO SuperTransporte · ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL

F-1211/02 - MAY 1/17



SISTEMA DE PROYECCIÓN:

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

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

MALLA VIAL DEL META I.P	PLANO: 1 DE 2
PROPIETARIO: MARIA EMMA CASTRO MAJE	No. CATASTRAL 50001000100000004008900000000
	FMI: 230-32145
DISEÑO Y CALCULO: JHONATÁN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU	FECHA ELAB.: 15-05-2023
	ESCALA: 1/2500

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
12.124,57 m²	90.000,00 m²	00,00 m²	00,00 m²	77.875,43 m²

UNIDAD FUNCIONAL: 5	FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0024
SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO	

Unión T… M… AFA – … NIT. 900…

CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS | ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL

F-1211/02 - MAY 1/17

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	**NORTE**	**ESTE**	**DISTANCIA**
1	954.509,71	1.053.794,15	14,85
2	954.504,71	1.053.808,13	7,86
3	954.502,34	1.053.815,62	49,75
4	954.460,51	1.053.788,68	4,34
5	954.456,53	1.053.786,94	11,94
6	954.450,98	1.053.797,51	14,82
7	954.437,50	1.053.791,35	13,81
8	954.425,85	1.053.783,93	46,85
9	954.383,09	1.053.764,78	23,77
10	954.360,46	1.053.757,52	44,32
11	954.318,20	1.053.744,17	36,22
12	954.283,63	1.053.733,37	32,65
13	954.253,46	1.053.720,90	76,29
14	954.183,60	1.053.690,24	7,40
15	954.177,34	1.053.686,29	29,21
16	954.194,62	1.053.662,74	5,21
17	954.197,92	1.053.658,71	16,97
18	954.208,48	1.053.645,42	79,18
19	954.280,70	1.053.677,87	8,47
20	954.277,29	1.053.685,62	163,97
21	954.426,78	1.053.752,99	65,15
22	954.484,57	1.053.783,06	27,48
1	954.509,71	1.053.794,15	
ÁREA REQUERIDA = 12.124,57 m²			

emporal
eta
NCGROUP
54899-3

SISTEMA DE PROYECCIÓN:

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

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

MALLA VIAL DEL META I.P

PLANO: 2 DE 2

PROPIETARIO: MARIA EMMA CASTRO MAJE

No. CATASTRAL 50001000100000004008900000000

FMI: 230-32145

DISEÑO Y CALCULO: JHONATÁN ORDÓÑEZ MP 061037-0615526 CAU

FECHA ELAB.: 15-05-2023

ESCALA: N/A

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
12.124,57 m²	90.000,00 m²	00,00 m²	00,00 m²	77.875,43 m²

UNIDAD FUNCIONAL: 5

SECTOR: CATAMA-PUENTE AMARILLO

FICHA GRAFICA No. UF05-CAPA-0024

CURADURIA URBANA Primera

CONCEPTO DE USO **CU-22-0885**
Fecha: 14 de diciembre de 2022

Señores
CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.
OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL
Solicitante
Dirección: Carrera 1 No. 14-24, Anillo Vial
Email: ovelandia@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.22-0922**

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

Localizado en	UF05-CAPA-0024
Con Matrícula Inmobiliaria	230-32145
Con Cedula Catastral	50001-00-01-0000-0004-0089-000-000-000
Antecedentes Urbanísticos	NO APORTAN

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

Parte del predio, aproximadamente el 16,87 % se encuentra en:

1. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO** (Plano 10)	PROTECCIÓN
2. **CLASIFICACIÓN SUELO RURAL** (Plano 11A)	CONSERVACIÓN (POMCA)

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

1. **Áreas de conservación y protección ambiental.**
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

☎ 608 6814886 322 300 70 00 @ contacto@curaduria1villavicencio.com
Avenida 40 No. 20-42, Barrio Teusaca – Villavicencio

establece con base en los servicios ecosistémicos y la disponibilidad de recursos naturales y las categorías de manejo de preservación, **conservación** y restauración de los POMCH de los ríos Guatiquía y Guayuriba:

Área de Conservación: Áreas que se orientan al manejo de tierras en la cuales se debe prolongar los valores ambientales que son el soporte de la productividad primaria del ecosistema del ecosistema en procura de favorecer la prestación de servicios ambientales, armonizando los usos orientados a la conservación.
El régimen de usos del área de conservación depende que zona este ubicado el predio ya que en áreas de conservación se encuentran las siguientes zonas de acuerdo con lo establecido en el artículo 347 del Acuerdo 287 del 2015:

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

Otra parte del predio, aproximadamente el 83,13 % se encuentra en:

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

4. RÉGIMEN DE USO SUELO SUBURBANO A.A.V.	
Principal	Vivienda abierta o en condominio
Complementarios	Usos comerciales de primera necesidad Equipamientos básicos de bienestar social categoría 1 Forestal protector y servicios ecoturísticos, agroturísticos, etnoturísticos, acuaturísticos y demás tipologías turísticas
Condicionado	Equipamientos categoría 2
Prohibidos	Cualquier uso no mencionado anteriormente

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN (Artículo 395)
Es la extensión de la unidad mínima de actuación para el proceso y la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. Para el Municipio de Villavicencio el POT **estableció 2 hectáreas.**

De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 ARTICULO 2.2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano, en su Parágrafo se establece: "Se

608 6814886 322 300 70 00 contacto@curaduria1villavicencio.com
Avenida 40 No. 20-42, Barrio Teusaca – Villavicencio

CURADURIA URBANA Primera

CONCEPTO DE USO **CU-22-0885**
Fecha: 14 de diciembre de 2022

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

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

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

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

Cordialmente,

Arq. ANDREA YALENA ATEHORTUA ORJUELA
Curadora Urbana Primera de Villavicencio

☎ 608 6814886 322 300 70 00 contacto@curaduria1villavicencio.com
Avenida 40 No. 20-42, Barrio Teusaca – Villavicencio

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES

LONJALLANOS

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

UF05-CAPA-0024

SUBURBANO.

LOTE VDA CAIRO ALTO

MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO - META - COLOMBIA

19 DE DICIEMBRE DE 2024

CAPITULO 1. VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1.	SOLICITANTE:	Concesión Vial de los Llanos S.A.S. Fecha solicitud: 25 de julio de 2023
1.2.	TIPO DE INMUEBLE:	Finca.
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	Comercial Corporativo.
1.4.	MARCO JURÍDICO:	Ley 388 de 1997. 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:	Cairo Alto.
1.8.	DIRECCIÓN INMUEBLE:	LOTE VDA CAIRO ALTO.
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	INICIAL: K 11+387,16 ID. FINAL: K 11+736,59 ID.
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	Ganadería bovina.
1.11.	USO POR NORMA:	Sub urbano.
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL:	

DEPARTAMENTO:	50 – Meta.
MUNICIPIO:	001 – Villavicencio
NÚMERO PREDIAL:	50001000100000004008900000000.
MATRICULA INMOBILIARIA:	230-32145.
DIRECCIÓN:	LOTE VDA CAIRO ALTO
ÁREA DEL TERRENO:	9 ha + 5.305,42 m².
ÁREA CONSTRUIDA:	0,00 m².
LASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL.
AVALÚO CATASTRAL:	$2.088.165.000

Fuente: Certificado catastral emitido por Secretaría de Catastro y Espacio Público de Villavicencio con fecha de exposición de 10 de diciembre de 2024.

1.13. FECHA DE VISITA:	16 de diciembre de 2024.
1.14. FECHA DE INFORME:	19 de diciembre de 2024. Actualizada por petición de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.

a. Certificación de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria Nº 230-32145 impreso el 9 de septiembre de 2024 con tres (3) anotaciones.

b. Escrituras públicas Nº 6344 de octubre 4 de 1993 Notaría 1ª del círculo notarial de Villavicencio.

c. Certificado catastral expedido el 10 de diciembre de 2024 por la secretaria de Catastro y Espacio Público de Villavicencio.

d. Certificación de norma de usos expedido el 14 de diciembre de 2022 por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio.

e. Estudios de títulos elaborado por Reiner Esneider Echavarría Bastidas el 15 de mayo de 2023, de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

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

g. Plano predial escala 1:2500 elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Ordoñez de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

h. Informe de confrontación gestión predial elaborado el 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 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

j. Informe técnico actualización de insumos técnicos elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

k. Informe técnico derecho de vía elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

l. Informe técnico aclaración de información técnica y jurídica elaborado el 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 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

n. Inventario predial elaborado el 15 de mayo de 2023 el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S.

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. PROPIETARIO.

María Emma Castro Maje C.C. 29.070.991.

Fuente: Certificación de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria Nº 230-32145 impreso el 9 de septiembre del 2024 y estudio de títulos elaborado por Concesión vial de los Llanos S.A.S., del 15 de mayo de 2023.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Compraventa por medio de las escrituras públicas Nº 6344 otorgada el 04 de octubre de 1993 por la Notaria primera de Villavicencio - Meta, inscrita en la Anotación Nº 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 230-32145 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Villavicencio.

Fuente: Certificación de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria Nº 230-32145 impreso el 9 de septiembre del 2024 y estudio de títulos elaborado por Concesión vial de los Llanos S.A.S., del 15 de mayo de 2023.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Nº 230-32145, emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.

En el certificado de tradición suministrado impreso el 9 de septiembre de 2024, no se registran gravámenes y/o limitaciones al dominio.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Norte: Vía veredal que conduce a vereda Cairo Alto y Puente amarillo, zona rural del municipio de Restrepo, Meta.
Oriente: Vereda Cairo bajo, sector la poyata.
Sur: Vía veredal que conduce a vereda Cairo Bajo, Rio Guatiquía y casco urbano de la ciudad de Villavicencio.
Occidente: Vía nacional ruta 6510, Villavicencio - Restrepo, vereda de Vanguardia y parte del casco urbano de la ciudad de Villavicencio.

4.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

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

4.3. TOPOGRAFIA.

Plana de 0-7%.

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en mayo 15 de 2023.

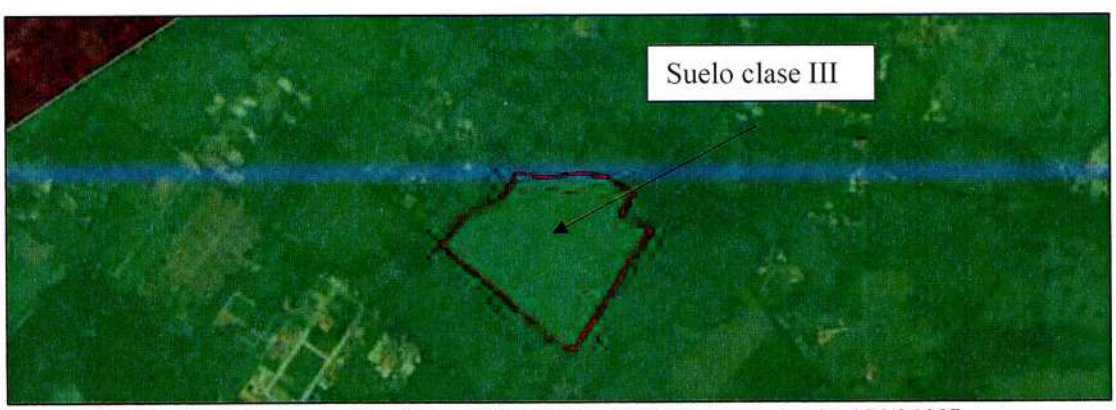
Sin embargo y de acuerdo a la tabla 5 áreas homogéneas de tierras con fines catastrales del IGAC-, corresponde a: Ligeramente plana de 1 – 3 %.

4.4. CARACTERISTICAS CLIMATICAS

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

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

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS



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

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

	de canales de drenaje, para mantener el nivel freático bajo, aplicación periódica de fertilizantes, rotación de cultivos

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.

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

4.7. SERVICIOS COMUNALES.

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

4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.

Este sector se beneficia principalmente de la ruta 6510, por donde existen rutas de transporte público tanto local con frecuencia de tránsito permanente entre las 6 am y las10 pm, como intermunicipal e interdepartamental cuyas frecuencias de tránsito son permanentes día, gran parte de la noche y horas tempranas. De esta ruta principal se derivan vías de carácter veredal hacia veredas Cairo Alto, Cairo Bajo, Vanguardia, entre otras. La ruta nacional 6510 que conecta los municipios de Villavicencio y Yopal, y sus intermedios, actualmente se encuentra en obras de mejoramiento y ampliación en etapa de culminación. Adicionalmente, la vía veredal que conecta Cairo Alto – Cairo Bajo se encuentra en aceptables condiciones de mantenimiento, vía en pavimento flexible.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Instrumento:	Plan de Ordenamiento Territorial POT.
Acuerdo No.:	287 del 29 de diciembre del 2015.
Clasificación Suelo rural:	Rural.
Área de actividad Suelo rural:	Sub Urbano AAV1.

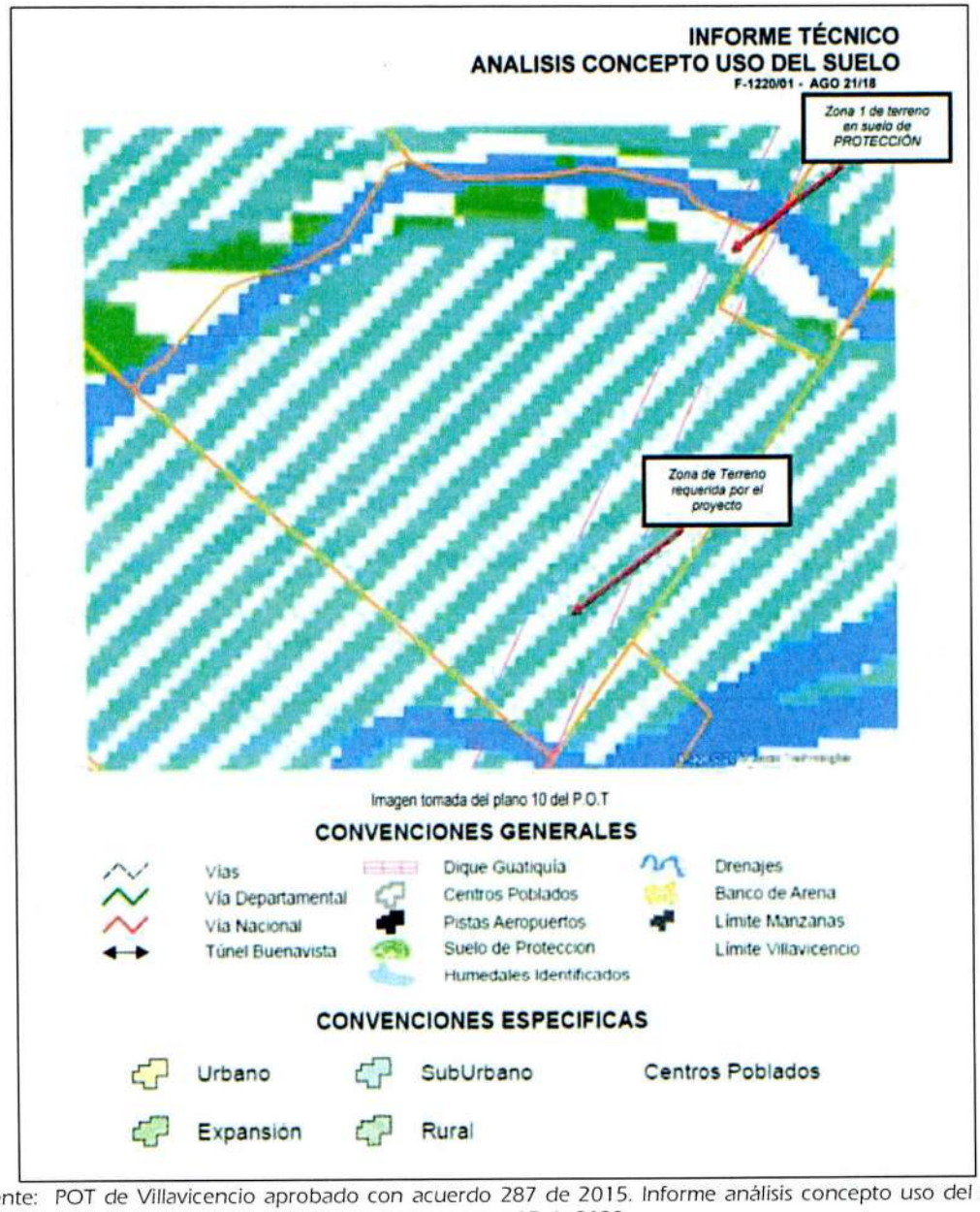
4. RÉGIMEN DE USO SUELO SUBURBANO A.A.V.

Principal	Vivienda abierta o en condominio
Complementarios	Usos comerciales de primera necesidad Equipamientos básicos de bienestar social categoría 1 Forestal protector y servicios ecoturísticos, agroturísticos, etnoturísticos, acuaturísticos y demás tipologías turísticas
Condicionado	Equipamientos categoría 2
Prohibidos	Cualquier uso no mencionado anteriormente

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN (Artículo 395)

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

Fuente: Concepto de uso del suelo CU 220885 con fecha del 14 de diciembre de 2022.



Fuente: POT de Villavicencio aprobado con acuerdo 287 de 2015. Informe análisis concepto uso del suelo elaborado por Concesión Vial de los Llanos SAS en mayo 15 de 2023.

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

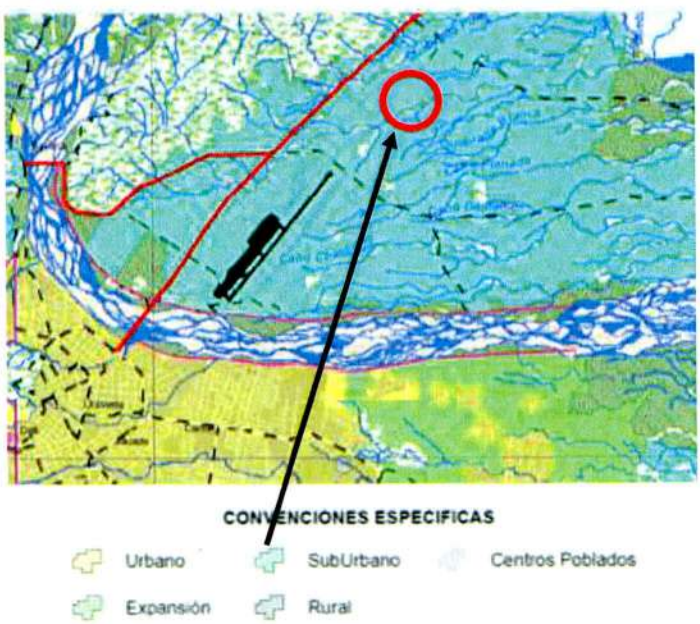
Los usos del suelo rural se categorizan de acuerdo con las directrices y políticas de orden nacional, regional y local y principalmente con base en la aptitud del suelo, los recursos naturales y la vocación del territorio. De acuerdo a lo anterior las categorías serán las siguientes:

Uso Principal:	Comprende la actividad o actividades indicadas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad del suelo articuladas con la sostenibilidad de la zona.
Uso Compatible:	Comprende las actividades que no se oponen al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
Uso Condicionado o Restringido:	Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y pueden ser relativamente articuladas con las actividades de los usos principales y compatibles. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control, dimensión, ocupación y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.
Uso Prohibido:	Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con el uso principal, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social

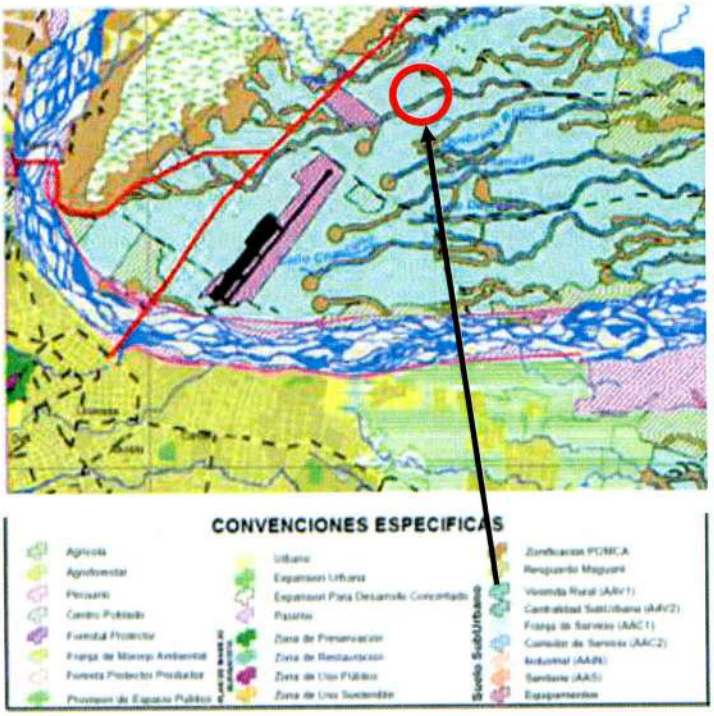
Artículo 382°. - Suelo Suburbano.

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

PLANO 10 – CLASIFICACION DEL SUELO RURAL -LOCALIZACION DEL PREDIO



PLANO 11 – AREAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO RURAL -LOCALIZACION DEL PREDIO



ÁREA DE ACTIVIDAD SUELO RURAL: VIVIENDA RURAL (AAV1)

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

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

Tabla 67. Área de Actividad Vivienda y Turismo AAV

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

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

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.

6.1. UBICACIÓN.

K 11+ 387,16 ID, margen derecho en sentido sur oriente y/o margen izquierdo en sentido norte occidente. El predio objeto de avalúo se accede por la ruta 6510, vía nacional Villavicencio – Yopal, a la altura del cruce hacia sector denominado la Poyata, por esta vía de carácter veredal se accede 500 metros y luego se dobla hacia costado derecho por vía tipo carreteable en afirmado en regulares condiciones, después de esto se continua aproximadamente otros 500 metro y se encuentra el predio de mayor extensión del cual hace parte la fracción objeto de avalúo.

ión Tempor
Meto
A – INCGRO
900854899-

6.2. ÁREAS DEL TERRENO.

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	EQUIVALENCIA EN m^2
Área total del predio	Ha	9,000000	90.000,00
Área requerida por diseño	Ha	1,212457	12.124,57
Área remanente	Ha	0,000000	0,00
Àrea total requerida	Ha	1,212457	12.124,57
Ârea sobrante	Ha	7,787543	77.875,43

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en mayo 15 de 2023.

Nota1: La valoración solicitada se hace sobre la fracción de terreno requerida, junto con las construcciones anexas y cultivos inventariados en ella.

Nota 2: El área requerida presenta 2 clasificaciones de suelo según el uso de suelo así: Protección: 469,68 m^2. Sub Urbano: 11.654,89 m^2. El predio tiene una ronda Hídrica de 512.98.

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en mayo 15 de 2023.

"Para el predio UF05-CAPA-0024 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que de la faja total requerida se encuentra una zona de terreno equivalente al 3,87 % en área de PROTECCIÓN y una zona equivalente a un 96.13 % en área SUBURBANA, citándose esta última en los insumos que relacionan esta información, toda vez que es la de mayor porcentaje."

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

6.3. LINDEROS ÁREA DEL ÁREA REQUERIDA

NORTE: En 22,71 m, con María Emma Castro Maje (1-3)
SUR: En 51,39 m, con Clara Inés García Cruz (15-18)
ORIENTE: 362,16 m, en parte con predio de Juan Carlos González Buitrago y Otra, y en parte con predio de Maria Emma Castro Maje (área restante) (3-15).
OCCIDENTE: En 344,25, con predio de María Emma Castro Maje (área restante) (18-1)

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en mayo 15 de 2023.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.

Desde la ruta 6510 a la altura del cruce de la vereda Cairo Alto y sector La Poyata, tomar camino veredal, vía en pavimento flexible de una calzada de dos direcciones durante 500 metros y luego se dobla hacia costado derecho por vía tipo carreteable en afirmado en regulares condiciones, después de esto se continua aproximadamente otros 500 metro y se encuentra el predio de mayor extensión del cual hace parte la fracción objeto de avalúo.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS.

La fracción objeto de avalúo carece de servicios públicos.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS.

UNIDAD FISIOGRÀFICA	TOPOGRAFÌA	USOS ACTUAL	NORMA	AREA m^2
1	Plana	Ganaderia bovina	Suburbano	11.654,89
2	Plana	Ronda hìdrica	Suburbano	469,68

El área requerida presenta 2 clasificaciones de suelo según el uso de suelo así: Protección: 469,68 m^2. Sub Urbano: 11.654,89 m^2. El predio tiene una ronda Hídrica de 512,98 m^2.

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

6.7. ÁREAS CONSTRUÍDAS.

No aplica.

6.8. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

No aplica.

6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

ITEM	DESCRIPCIÒN	CANTID	UNIDAD	VIDA ÚTIL (años)	EDAD (años)	ESTADO CONSERVACIÒN
CA1 - Cerca perimetral	Cerca perimetral 4 hilos de alambre de púas soportados sobre los troncos de los arboles existentes	22,70	m	20	6	2,5
CA2 - Cerca medianera	Cerca medianera con 4 hilos de alambre de púas soportados con los troncos de los árboles del lindero (nota: la cerca tiene una longitud de 66,05 m, pero al ser medianera, se pagará la mitad para cada propietario, por lo cual se ingresa a inventario para avalúo la longitud de 33,03 m	33,03	m	20	6	2,5
CA3 - Cerca medianera	Cerca medianera con postes de madera (60%) y cemento (40%) dispuestos cada 2,00 m aproximadamente, de dimensiones 0,10*0,10 m por 1,50 m de alto aproximadamente, con 4 hilos de alambre de púa. (nota: la cerca tiene una longitud de 51,40 m, pero al ser medianera, se pagará la mitad para cada propietario, por lo cual se ingresa a inventario para avaluo la longitud de 25,70 m.	25,70	m	20	6	2,5

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesión Vial de los Llanos SAS en mayo 15 de 2023.

Nota: Ver anexo No.1 informe fotográfico. Pág. 37.

6.10. CULTIVOS, ESPECIES.

DESCRIPCIÒN	CANT	DENS	UN	ESTADO FITOSANITARIO
Sangre drago Ø15 cm	1		Un	Bueno
Sangre drago Ø16 cm	1		Un	Bueno
Naranjo Ø 5 cm	1		Un	Bueno
Palotigre Ø 39 cm	1		Un	Bueno
Palotigre Ø 63 cm	1		Un	Bueno
Vara Santa Ø 10 cm	20		Un	Bueno
Vara Santa Ø13 cm	1		Un	Bueno
Yarumo Ø15 cm	1		Un	Bueno
Yopo Ø 35 cm	1		Un	Bueno
Yopo Ø 41 cm	1		Un	Bueno
Yopo Ø 55 cm	1		Un	Bueno
Yopo Ø 5 cm	5		Un	Bueno
Pasto grama	12.124,57		m2	Bueno

Fuente: Inventario, ficha predial elaborados por la Concesión Vial de los Llanos SAS en mayo 15 de 2023 e inspección fisica del avaluador con acompañamiento del Dr. Reiner Esneider Echavarria de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S. El estado fitosanitario es caracterizado a experticia del avaluador.

Nota: Ver anexo No.1 informe fotográfico. Pag. 37

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

Para determinar el valor del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de

septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se aplica la siguiente metodología valuatoria:

TERRENO: Para determinar el valor del terreno, se empleó el Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

CONSTRUCCIÓN: Para determinar el valor de las construcciones se empleó el Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

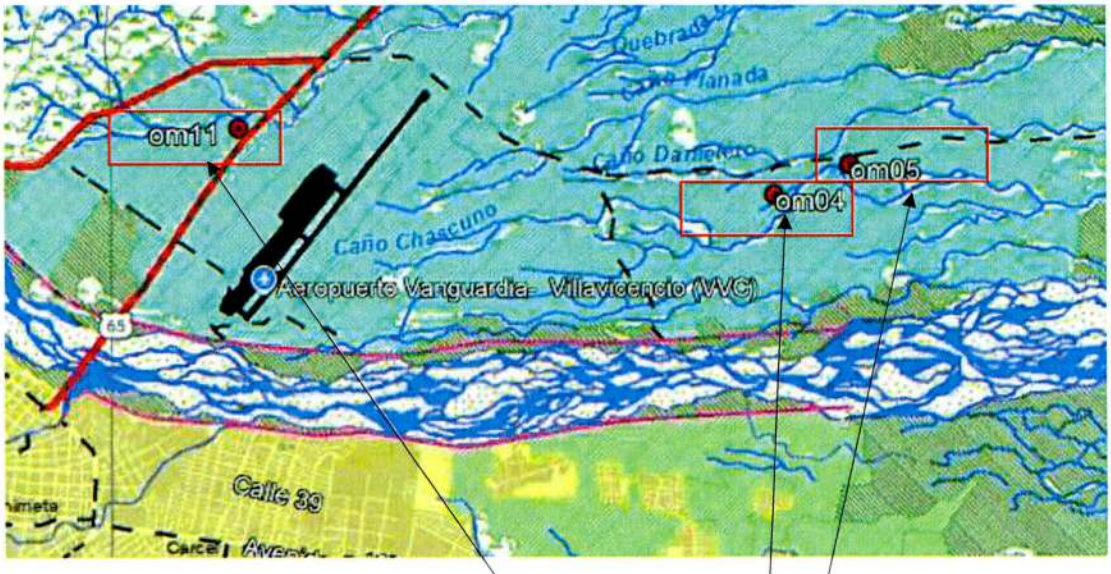
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).

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

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS ÁREA RURAL.

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

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



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

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

Es preciso anotar que la comparación de ofertas, se hace sobre la totalidad del área de cada predio investigado vs el predio de mayor extensión del cual se afecta un área inferior, por lo cual corresponde al valor por "normatividad". Ahora bien, si se negocia una pequeña fracción de terreno de un predio de mayor extensión, su valor puede ser mayor dos, tres y hasta más veces que el obtenido por "normatividad", por cuanto es netamente "comercial" respondiendo al comportamiento inmobiliario en términos de oferta y demanda donde no

se tiene en cuenta la totalidad del globo de terreno, sino la necesidad de negociar sobre una franja o área pequeña.

8.2. FOTOS OFERTAS DE MERCADO INMOBILIARIO.

Oferta mercado Nº4.1	Oferta mercado Nº5.1	Oferta mercado Nº11.1

Nota: La numeración corresponde a la base de datos de mercado elaborada por Lonjallanos, investigada y actualizado en lo que lleva transcurrido del año 2024.

8.3. DEPURACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

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

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

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

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OTROS (anexos)	VALOR TOTAL CONSTRUCCION + ANEXOS
					AREA Ha	Vr Ha	ÁREA m^2	Vr $/m^2$		
4.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	$10.000.000.000	2,0%	$9.800.000.001	18,4	$527.456.294	80,0	$1.100.000	$0	$88.000.000
5.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	$4.100.000.000	12,2%	$3.600.000.000	6,0	$600.000.000	0,0	$0	$0	$0
11.1	Sub Urbano. Vivienda Rural. AAV	$4.300.000.000	4,7%	$4.100.000.000	6,8	$602.941.176	0,0	$0	$0	$0

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (Método de comparación).

OFERTA	DIRECCION	Vr TERRENO Ha
4.1	Vda Cairo Alto - Vcio	$527.456.294
5.1	Vda Cairo Alto - Vcio	$600.000.000
11.1	Km 2,5 (I) Vcio - Restrepo. Lote. Vda Vanguardia - Vcio	$602.941.176
MEDIA		$576.799.157
DESVIACION ESTANDAR		$42.757.470
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-1,72
COEFICIENTE DE VARIACION		7,4%
LIMITE SUPERIOR		$619.556.626
LIMITE INFERIOR		$534.041.687
VALOR ADOPTADO Ha		**$576.800.000**

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.

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

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

Por tal razón, teniendo en cuenta estas consideraciones e indicador de coeficiente de asimetría negativo, se adopta un valor cercano a la media de 57.680 m^2 equivalente a $576.800.000 Ha.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES, MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.

No aplica.

10.4 SERVIDUMBRES.

No aplica.

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

Según la caracterización en el informe técnico de análisis concepto uso del suelo emitido por concesión vial de los llanos, con fecha de elaboración 15 de mayo de 2023. Se emite que: *"Para el predio UF05-CAPA-0024 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que de la faja total requerida se encuentra una zona de terreno equivalente al 3,87 % en área de PROTECCIÓN y una zona equivalente a un 96.13 % en área SUBURBANA, citándose esta última en los insumos que relacionan esta información, toda vez que es la de mayor porcentaje."*. Teniendo en cuenta que el predio de mayor extensión es un terreno rural - sub urbano , que la porción de área de terreno de la fracción objeto de avalúo en suelo de protección es de 3,87% y de un 96,13 % área Sub Urbana, los terrenos de protección para estos casos de terrenos rurales – sub urbanos en las proporciones mencionadas previamente son áreas que permiten mejores condiciones de desarrollo de proyectos sub urbanos dejando zonas de paisajismo, senderismo, recreación, las cuales son necesarias para proyectos normativamente desarrollables en este tipo de terrenos por consiguiente para el presente caso se adopta el límite inferior del valor por unidad de medida de terreno calculado para toda la superficie requerida. $534.041.687 / Ha.

11. CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

11.1 COSTO DE REPOSICIÓN

CONSTRUCCIONES

No Aplica.

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Soporte de valor cerca perimetral.

CA1 - Cerca perimetral					
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Fuente
Cerco 8 x 8 cm x 2,9 m ordinario	Un	400,0	$ 23.572,0	$9.428.800,0	Construd. Pag. 100
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	20,2	$138.277,1	$2.793.198,0	Construd. Pag. 78
Grapa	Un	1.200,0	$1.620,0	$1.944.000,0	Construd. Pag. 75
Hora cuadrilla albañileria AA	hc	100,0	$28.539,0	$2.853.900,0	Construd. Pag. 118
Subtotal				$17.019.898,0	
Administrativos e imprevistos	%	15%		$2.552.985,0	
Valor x 1.000 m cerca 4 hilos alampuas en postes de madera ordinaria C /2,5 m				$19.572.883,0	
Valor x metro lineal				**$19.573,0**	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024					

Nota 1: Ver anexo No.1 informe fotográfico. Pag. 37
Nota 2: Ver anexo No. 2 – Soportes revista Construdata Ed. 212. Pág. xx

CA2: Soporte de valor cerca medianera.

CA2 - Cerca medianera					
DESCRIPCIÒN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Fuente
Cerco 8 x 8 cm x 2,9 m ordinario	Un	400,0	$ 23.572,0	$9.428.800,0	Construd. Pag. 100
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	20,2	$138.277,1	$2.793.198,0	Construd. Pag. 78
Grapa	Un	1.200,0	$1.620,0	$1.944.000,0	Construd. Pag. 75
Hora cuadrilla albañileria AA	hc	100,0	$28.539,0	$2.853.900,0	Construd. Pag. 118
Subtotal				$17.019.898,0	
Imprevistos y otros	%	15%		$2.552.985,0	
Valor x 1.000 m cerca 4 hilos alampuas en postes de madera ordinaria C /2,5 m				$19.572.883,0	
Valor x metro lineal				**$19.573,0**	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024					

Nota 1: Ver anexo No.1 informe fotográfico. Pag. 37
Nota 2: Ver anexo No. 2 – Soportes revista Construdata Ed. 212

CA3: Soporte de valor cerca medianera.

CA3 - Cerca medianera					
DESCRIPCIÒN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL	Pag. Constr.
Cerco 8 x 8 cm x 2,9 m ordinario	Un	300,0	$ 23.572,0	$7.071.600,0	Construd. Pag. 100
Poste concreto (0,11 x 0, 11 x 2,3 m) C / 2m	Un	200,0	$ 23.787,0	$4.757.400,0	Construd. Pag. 111
Alambre pua 4 hilos, cal 14 (rl x 200 m)	Rollo	20,2	$138.277,1	$2.793.198,0	Construd. Pag. 78
Alambre galvanizado No. 18 (Kg = 110 m)	Un	2,5	$15.400,0	$38.500,0	Construd. Pag. 61
Grapa	Un	1.200,0	$1.620,0	$1.944.000,0	Construd. Pag. 75
Hora cuadrilla albañileria AA	hc	100,0	$28.539,0	$2.853.900,0	Construd. Pag. 118
Subtotal				$19.458.598,0	
Imprevistos y otros	%	15%		$2.918.790,0	
Valor x 1.000 m cerca 4 hilos alampuas en postes de madera ordinaria 60% y postes de concreto 40 % C /2 m				$22.377.388,0	
Valor x metro lineal				**$22.377,0**	
Fuente: Construdata N° 212 de Sep - Nov 2024					

Nota 1: Ver anexo No.1 informe fotográfico. Pag. 37
Nota 2: Ver anexo No. 2 – Soportes revista Construdata Ed. 212

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	Vr. REPOSICIÓN	Vr. DEPRECIADO	Vr FINAL
CA1 - Cerca perimetral	6	20	30,00%	2,5	25,99%	$19.573,0	$5.087,0	$14.486,0
CA2 - Cerca medianera	6	20	30,00%	2,5	25,99%	$19.573,0	$5.087,0	$14.486,0
CA3 - Cerca medianera	6	20	30,00%	2,5	25,99%	$22.377,0	$5.816,0	$16.561,0

RESUMEN CONSTRUCCIONES

No aplica.

RESUMEN CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCIÒN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
CA1 - Cerca perimetral	m	22,70	$ 14.486,0	$ 328.832,0
CA2 - Cerca medianera	m	33,03	$ 14.486,0	$ 478.473,0
CA3 - Cerca medianera	m	25,70	$ 16.561,0	$ 425.618,0
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 1.232.923,0

12. CÁLCULO VALOR CULTIVOS Y / O ESPECIES.

SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÒN	UNIDAD	CANTID.	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Sangre drago Ø15 cm	Un	1	$80.800,0	80.800,0
Sangre drago Ø16 cm	Un	1	$80.800,0	80.800,0
Naranjo Ø 5 cm	Un	1	$25.300,0	25.300,0
Palotigre Ø 39 cm	Un	1	$148.100,0	148.100,0
Palotigre Ø 63 cm	Un	1	$148.100,0	148.100,0
Vara Santa Ø 10 cm	Un	20	$18.500,0	370.000,0
Vara Santa Ø13 cm	Un	1	$52.200,0	52.200,0
Yarumo Ø15 cm	Un	1	$48.500,0	48.500,0
Yopo Ø 35 cm	Un	1	$113.200,0	113.200,0
Yopo Ø 41 cm	Un	1	$113.200,0	113.200,0
Yopo Ø 55 cm	Un	1	$113.200,0	113.200,0
Yopo Ø 5 cm	Un	5	$80.800,0	404.000,0
Pasto grama	m2	12.124,57	$350,0	4.243.600,0
Valor total especies y vegetales				$5.941.000,0

Nota1: Ver Anexo No.1 informe fotográfico. Pág. 37.
Nota2: Ver soporte valor acta Nº08-24 del 29 de agosto de 2024 al final del presente informe. A su vez, documento técnico (DT) soporte para las actas de especies vegetales el cual protocoliza la metodología de cálculo de valor de las especies caracterizadas en dichas actas.

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

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

"Para el predio UF05-CAPA-0024 en la franja que se debe adquirir para la construcción de la Unidad Funcional 05, se concluye que de la faja total requerida se encuentra una zona de terreno equivalente al 3,87 % en área de PROTECCIÓN y una zona equivalente a un 96.13 % en área SUBURBANA, citándose esta última en los insumos que relacionan esta información, toda vez que es la de mayor porcentaje."

El área requerida presenta 2 clasificaciones de suelo según el uso de suelo así: Protección: 469,68 m2. Sub Urbano: 11.654,89 m2. El predio tiene una ronda Hídrica de 512,98 m2.

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

- **Observaciones sobre las ofertas de mercado obtenidas**
  Los datos comparativos encontrados en la zona rural – sub urbana, localizados cercanos al perímetro urbano de Villavicencio, fueron seleccionadas los más similares al predio, objeto de avalúo.

- **Observaciones sobre los usos por norma y los actuales del predio a avaluar**
  El uso actual, es concordante con el uso normativo que tiene la ubicación del predio y su área requerida.

- **Observaciones sobre el orden publico**
  La zona se considera tranquila y segura, al momento de la visita, no se observaron situaciones que impidan el libre desarrollo de las actividades del sector.

- **Observaciones sobre los principales factores de valorización en la zona.**
  De manera inmediata, la intervención que se estará realizando sobre este sector que ofrecerá una alternativa de tránsito vehicular entre Villavicencio y municipios del norte del departamento del Meta, sur de Cundinamarca y departamento del Casanare, generando buenas expectativas de valorización.

- **Observaciones sobre los principales factores observados por el avaluador que inciden en el valor.**
  El predio al tener cercanía inmediata con la ruta 6510 y pertenecerá zona sub urbana consolidada, se advierte por razones obvias, mejores ventajas para el desarrollo actuales de las actividades propias del sector y las futuras por estar empotrado en un sector de desarrollo.

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

- **Observaciones sobre servidumbres, rondas hídricas, suelos protegidos y su procedimiento metodológico para la respectiva valoración**
  De acuerdo con el informe técnico de análisis concepto uso del suelo elaborado el 15 de mayo de 2023 por el Ing. Jhonatan Steban Ordoñez Cañón de Concesión Vial de los Llanos S.A.S, se caracteriza que de la franja objeto de avalúo se cuenta con *una zona de terreno equivalente al 3,87 % en área de PROTECCIÓN y una zona equivalente a un 96.13 % en área SUBURBANA*, protección: 469,68 m2. Sub Urbano: 11.654,89 m2.

  La oficina de negocios verdes sostenibles del Ministerio del Medio Ambiente de Colombia en su guía de aplicación de la valoración económica ambiental, presenta en el capítulo 7. Fundamentos teóricos de la valoración económica ambiental y relación entre los servicios ecosistémicos y los cambios en el bienestar humano hacen saber de la importancia del recurso hídrico que beneficia directamente al suelo y sus recursos para producción de alimentos de naturaleza agrícola y pecuaria, teniendo en cuenta los servicios de regulación de los procesos ecosistémicos, incluyendo el mantenimiento de la calidad del aire, la regulación del clima, el control de la erosión y control de enfermedades humanas.

  Es concluyente que las rondas hídricas son contributivas a la producción y productividad en diversas formas, razón por la cual se considera su valor similar al del terreno rural contiguo.

  A su vez, Como se expresa en el apartado 10.5 del presente informe de avalúo, los terrenos de protección para estos casos de terrenos rurales – sub urbanos en las proporciones mencionadas previamente son áreas que permiten mejores condiciones de desarrollo de proyectos sub urbanos dejando zonas de paisajismo, senderismo, recreación, las cuales son necesarias para proyectos normativamente desarrollables en este tipo de terrenos por consiguiente para el presente caso se adopta el mismo valor por unidad de medida de terreno calculado para toda la superficie requerida.

14. RESULTADO VALORACION COMERCIAL DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
TERRENO				
Area requerida en sub urbano	Ha	1,165489	$ 576.800.000,0	$ 672.254.055,0
Area requerida en proteccion	Ha	0,046968	$ 534.100.000,0	$ 25.085.609,0
Valor total de terreno				**$ 697.339.664,0**
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
Construcciones principales	m2	0,00	0,00	$ 0,0
Valor total construcciones principales				**$ 0,0**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1 - Cerca perimetral	m	22,70	14.486,0	$ 328.832,0
CA2 - Cerca medianera	m	33,03	14.486,0	$ 478.473,0
CA3 - Cerca medianera	m	25,70	16.561,0	$ 425.618,0
Valor total construcciones anexas				**$ 1.232.923,0**
ESPECIES VEGETALES				
Sangre drago Ø15 cm	Un	1,00	80.800,0	$ 80.800,0
Sangre drago Ø16 cm	Un	1,00	80.800,0	$ 80.800,0
Naranjo Ø 5 cm	Un	1,00	25.300,0	$ 25.300,0
Palotigre Ø 39 cm	Un	1,00	148.100,0	$ 148.100,0
Palotigre Ø 63 cm	Un	1	148.100,0	$ 148.100,0
Vara Santa Ø 10 cm	Un	20	18.500,0	$ 370.000,0
Vara Santa Ø13 cm	Un	1	52.200,0	$ 52.200,0
Yarumo Ø15 cm	Un	1	48.500,0	$ 48.500,0
Yopo Ø 35 cm	Un	1	113.200,0	$ 113.200,0
Yopo Ø 41 cm	Un	1	113.200,0	$ 113.200,0
Yopo Ø 55 cm	Un	1	113.200,0	$ 113.200,0
Yopo Ø 5 cm	Un	5	80.800,0	$ 404.000,0
Pasto grama	m2	12.124,57	350,0	$ 4.243.600,0
Valor total especies vegetales				**$ 5.941.000,0**
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				**$ 704.513.587,0**

SON: SETECIENTOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS ($704.513.587,0) MONEDA LEGAL.

Unión Temporal Meta AFA - INCGROUP
NIT.: 900.854.899-3
PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA
RECIBIDO: Gustavo Echeverri
MAT.: 25202-78355 CND
FIRMA:

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

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

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
Valor del terreno	Ha	1,2124570	$ 575.145.893,0	$ 697.339.664,0
Valor de construcciones anexas	Global	1,00	$ 1.232.923,0	$ 1.232.923,0
Valor de especies vegetales	Global	1,00	$ 5.941.000,0	$ 5.941.000,0
VALOR COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS				$ 704.513.587,0

En esta valuación participaron, RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL, Representante Legal de LONJALLANOS, LUIS DAVID SOTO FORERO Coordinador de avalúos rurales, FRANCISCO GONZÁLEZ TORRES, Avaluador asignado y los demás avaluadores asistentes al Comité Técnico realizado el día 29 de noviembre de 2024.

El valor aprobado por el comité técnico es de: SON: SON: SETECIENTOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS ($704.513.587,0) MONEDA LEGAL.

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Representante Legal

LUIS DAVID SOTO FORERO
Coordinador Avalúos Rurales
RAA AVAL-19193441

SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
Avaluador
RAA AVAL-1020791824

LONJA LLANOS
NIT. 892.099.304-6

Unión Temporal Meta
AFA - INCGROUP
NIT.: 900.854.899-3
PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA
RECIBIDO: Gustavo Ochoa
MAT.: 25202-78355 CND
FIRMA:

CAPÍTULO 2. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

1. DAÑO EMERGENTE

Documentos consultados.

1. Resolución N° 898 de agosto 19 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
2. Pre liquidación Notaria 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de Enero - 2024 SNR
3. Pre liquidación Notaría 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de 2024 SNR, Ordenanza 1184 de 2022 Asamblea Dptal.
4. Ordenanza N° 1184 de septiembre 22 de 2022 proferida por la Asamblea Departamental del Meta. Impuesto de la Gobernación
5. Resolución No. 20244500006413 del 22-01-2024, expedido por la Electrificadora del Meta EMSA esp., en enero 22 de 2024.
6. Historial de pagos del servicio de energía eléctrica, para el año 2023, emitido por EMSA generado el 25 de julio de 2023.
7. Contrato de arrendamiento de pastos de una finca. Con fecha del 18 de mayo de 2023. Arrendador: Jairo Castro Castro CC 17.329.679, arrendatario: Rigoberto Álvarez Vélez CC 18.222.374. Dirección del inmueble: Finca Villa María, Vereda la Poyata Km tres (03) vía Restrepo. Predios involucrados con código catastral No. 00010040089000 y 00100040083000.
8. Contrato de arrendamiento de pastos de una finca. Con fecha del 30 de marzo de 2023. Arrendador: Jairo Castro Castro CC 17.329.679, arrendatario: Sergio Tulio Ruiz Jiménez CC 17.329.679. Dirección del inmueble: Finca Villa María, Vereda la Poyata Km tres (03) vía Restrepo. Predios involucrados con código catastral No. 00010040089000 y 00100040083000.
9. Paz y salvo de impuesto predial unificado emitido por la secretaria de hacienda municipal de Villavicencio – Meta emitido el 26 de julio de 2023. Predio con matrícula Inmobiliaria No.230-32145 y código catastral 00010040089000.
10. Paz y salvo de impuesto predial unificado emitido por la secretaria de hacienda municipal de Villavicencio – Meta emitido el 26 de julio de 2023. Predio con matrícula Inmobiliaria No.230-28957 y código catastral 00100040083000.
11. Estado de la situación financiera de 1 de enero a 31 de julio de 2023 del Señor Jairo Castro Castro CC. 17.329.679. Con firma de Adriana Santacruz Legarda MP 47478 – T Contador Público.
12. Estado de resultados integrales a 31 de julio de 2023 del Señor Jairo Castro Castro CC. 17.329.679. Con firma de Adriana Santacruz Legarda MP 47478 – T Contador Público.

13. Anexos a la declaración de renta y complementarios del año gravable 2022, estado de la situación financiera 1 de enero a 31 de diciembre de 2022 del Señor Jairo Castro Castro CC. 17.329.679.

14. Estado de resultados integrales a 31 de julio de 2022 del Señor Jairo Castro Castro CC. 17.329.679.

15. Anexos a la declaración de renta y complementarios del año gravable 2021, estado de la situación financiera 1 de enero a 31 de diciembre de 2021 del Señor Jairo Castro Castro CC. 17.329.679.

16. Anexos a la declaración de renta y complementarios del año gravable 2023, estado de la situación financiera 1 de enero a 31 de diciembre de 2023 del Señor Jairo Castro Castro CC. 17.329.679.

17. Registro único de vacunación contra Fiebre Aftosa y Brucelosis Bovina a nombre del ganadero o razón social Rodrigo Álvarez Vélez CC. 18.222.374. Nombre del predio: Villa María. Código del predio: 487149. Emitido el 16 de junio de 2023.

18. Registro único de vacunación contra Fiebre Aftosa y Brucelosis Bovina a nombre del ganadero o razón social Sergio tulio Ruiz Jiménez CC. 17.267.017. Nombre del predio: Villa María. Código del predio: 487149. Emitido el 16 de junio de 2023.

19. Registro único de vacunación contra Fiebre Aftosa y Brucelosis Bovina a nombre del ganadero o razón social Jairo Castro Castro CC. 17.329.679. Nombre del predio: Villa María. Código del predio: 487149. Emitido el 16 de junio de 2023.

20. Factura electrónica de venta SNFE – 244360 con fecha de pago del 07 de julio de 2023 en relación a pago de gastos notariales y registro de la escritura No. 2993.

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.

GASTOS NOTARIALES

Valor venta del inmueble	$704.513.587,0

Otros actos con cuantía > $234.500 = $27.900 + el 3 x mil lo que exceda de $234.500				
Cuantia base liquidacion = < de	$ 234.500	Tarifa fija de		$27.900
Excedente de $234.500 adiciona 3 x mil	$ 704.279.087	0,003		$2.112.837,0
1. Subtotal derechos				**$2.140.737,0**
	# Juegos	# Unid	Vr. sin Iva	Vr total
Documento matriz	1	55	$5.000	$275.000
Copias completas	2	110	$5.000	$1.100.000
Copias simples	1	55	$5.000	$275.000
Autenticaciones	1	10	$5.000	$50.000
Biomètricos	1	4	$4.400	$17.600
Firma digital	1	4	$9.400	$37.600
2. Subtotal gastos				**$1.755.200,0**
3. SUBTOTAL DERECHOS Y GASTOS = 1 + 2				$3.895.937,0
4. Impuesto al valor agregado IVA			19%	$740.228,0
Recaudos				
5. Fondo especial de la SNR				$13.100
6. Supernotariado y Registro				$13.100
7. Aporte especial SNR				$0
8. Retenciòn en la fuente PN 1%				$0
9. Impuesto de timbre				$0
10. TOTAL PRELIQUIDACION				**$4.662.365,0**
Fuente: Preliquidaciòn Notaria 3ª de Villavicencio, Res. 0773 de Enero - 2024 SNR				

PAGO IMPUESTO DEPARTAMENTAL Y DERECHOS DE REGISTRO

Valor venta del inmueble	$704.513.587

Impuesto beneficencia	1,0%	$7.045.136,0
Impuesto beneficencia - Estampilla	0,5%	$3.522.568,0
Derechos registro	0,755%	$5.319.078,0

	Vr. Unit	# Unid	
Certificado de tradición	$22.100	1	$22.100
Folio adicional	$12.800	0	$0
Reproduccòn de sellos	$14.400	0	$0
Conservaciòn documental	$15.100	1	$15.100
TOTAL A CANCELAR PARA EL REGISTRO DE LA ESCRITURA			**$15.923.982,0**
TOTAL GASTOS POR NOTARIA Y REGISTRO (1) + (2)			**$20.586.347,0**

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

b. Cálculo de desmonte embalaje, traslado.

No aplica.

c. Desconexión de servicios públicos.

No aplica.

d. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional

No aplica.

e. Impuesto predial.

No aplica por cuanto la indemnización por este concepto se refiere exclusivamente a la copra 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.

Para el presente caso, como lucro cesante a liquidar, se tuvo en cuenta los contratos de arrendamiento de pastos, los cuales se encuentran vencido para la fecha de vigencia del informe, desconociendo si aún existe una prorroga o renovación del contrato de pasto para la fecha del 19 de diciembre de 2024, sobre el predio de mayor extensión del cual hace parte la franja objeto de estudio.

Después de analizada la documentación suministrada, se identificó que los contratos de arrendamiento, dos (02), en donde se vincula el arrendamiento de pastos se hace sobre un globo total de terreno vinculando dos predios con matrículas inmobiliarias y códigos catastrales independientes, Predio con matrícula Inmobiliaria No.230-32145 y código catastral 00010040089000 y Predio con matrícula Inmobiliaria No.230-28957 y código catastral 00100040083000, de los cuales uno de estos es el predio de mayor extensión del cual hace parte la franja objeto de estudio.

En primera instancia, para identificar parámetros reales necesarios para la liquidación de lucro cesante se hace consulta a expertos. Sin embargo, es de aclarar que no se liquidara el lucro cesante por no presentar documentación necesaria y sólida (contrato de renovación o documento prorroga y soportes de pago de canon mensual de pastoreo).

b. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

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

RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE	
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	$20.586.347,0
1.2 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$0,0
1.3 - Gastos de desconexiòn de servicios pùblicos	$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 adecuaciòn de àreas remanentes	$0,0
1.7 - Gastos por perjuicios derivados de terminaciòn de contratos	$0,0
Total gastos por daño emergente	**$20.586.347,0**

2. LUCRO CESANTE	
2.1 - Pèrdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparceria)	$0
2.3 - Pèrdida de utilidad por otras actividades	$0
Total lucro cesante	**$0,0**

3. INDEMNIZACION	
Total indemnizacion	**$20.586.347,0**
Son :	Veintiún millones ciento noventa y ocho mil cuatrocientos siete pesos moneda legal

OBSERVACIONES: El presente informe complementa el avalúo comercial elaborado el día 24 de octubre de 2023, actualizado el 19 de diciembre de 2024, por solicitud directa de la Concesión Vial de Los Llanos, mediante oficio N° CE-000783 de julio 25 de 2023.

CERTIFICADO AVALUO CORPORATIVO POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

Daño emergente	$20.586.347,0
Lucro cesante	$0,0
Total indemnizacion	**$20.586.347,0**

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

El valor aprobado por el comité técnico ES DE: VEINTE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($20.586.347) MONEDA LEGAL.

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

Unión Temporal Meta

RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Representante Legal

LUIS DAVID SOTO FORERO
Coordinador Avalúos Rurales
RAA AVAL-19193441

SANTIAGO BELTRÁN MEJÍA
Avaluador
RAA AVAL-1020791824

LONJA LLANOS
NIT. 892.099.304-6

Avalúo UF05-CAPA-0024	LONJA LLANOS	Fecha: 19 de diciembre de 2024
C004 – 0219	NIT. 892.099.304-6	Página 31 de 48

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

1. Absc inicial. CA1: Cerca perimetral

2. Absc final

3. Yopo

4. Pasto Grama

5. Sangre Drago

6. Yarumo

7. Vara Santa

8. Palo Tigre

9. CA2: Cerca medianera

10. CA3: Cerca medianera

11. Naranjo

Unión Tem
Met
AFA – INCGR
NIT. 900854899

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

MADERAS ASERRADAS

CERCO 8 X 8CM X 2.9M - AMARILLO	un	Ago-24	18332	47,171	18332	47,171	18332	47,171	18332	47,171
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	Ago-24	18332	23,572	18332	23,572	18332	23,572	18332	23,572
CHAZO ENMALLADO 8 X 4CM	un	Ago-24	18332	1,466	18332	1,466	18332	1,466	18332	1,466

CONCERTINAS Y ALAMBRES DE PÚAS

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

CERRAMIENTO REJA DE ACERO ORNAMENTAL PISCINA H=1.20M	m	Ago-24	182	163,953	182	163,953	182	163,953	182	163,953
GRAPA MEDIA	un	Ago-24	182	1,620	182	1,620	182	1,620	182	1,620
GRAPA OVAL	un	Ago-24	182	3,049	182	3,049	182	3,049	182	3,049
GRAPA RECTA	un	Ago-24	182	3,049	182	3,049	182	3,049	182	3,049
MALLA PLASTIFICADA H=2M CAL.10	m²	Ago-24	65	7,168	65	7,168	65	7,168	65	7,168

HORA CARPINTERO - CON PRESTACIONES	hh	Ago-24	194	21,957	194	21,957	194	21,957	194	21,957
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	28,539	194	28,539	194	28,539	194	28,539
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	33,664	194	33,664	194	33,664	194	33,664
HORA CUADRILLA CC PINTURA - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	47,421	194	47,421	194	47,421	194	47,421
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	35,714	194	35,714	194	35,714	194	35,714
HORA CUADRILLA EE ELÉCTRICA - CON PRESTACIONES	hc	Ago-24	194	44,503	194	44,503	194	44,503	194	44,503

ACEROS DE REFUERZO Y ALAMBRES

Consulte también los grupos DISTANCIADORES, LÁMINAS DE ACERO Y MALLAS

ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" 1" 60.000 PSI	kg	Ago-24	23754	4,640	23754	4,640	23754	4,640	23754	4,640
ACERO CORRUGADO FIGURADO 5/8" 1" 37.000 PSI	kg	Ago-24	293	4,640	293	4,640	293	4,640	293	4,640
ALAMBRE GALVANIZADO N°18	kg	Ago-24	12816	15,400	12816	15,400	12816	15,400	12816	15,400
ALAMBRE NEGRO ROLLO (25KG) CAL.17	kg	Ago-24	12816	5,196	12816	5,196	12816	5,196	12816	5,196

POSTE MADERA INMUNIZADO DE 12 M	un	Ago-24	20214	762,650	20214	762,650	20214	762,650	20214	762,650
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 1.5M (48KG)	un	Ago-24	527	23,787	527	23,787	527	23,787	527	23,787
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	Ago-24	527	31,888	527	31,888	527	31,888	527	31,888
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.5M (75KG)	un	Ago-24	527	36,389	527	36,389	527	36,389	527	36,389

Anexo No. 03. Certificados del Avaluador.

PIN de Validación: b05c0ab1

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANTIAGO BELTRAN MEJIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	Regimen de Transicion	29 Ene 2022	Regimen Academico

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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	Regimen de Transicion	29 Ene 2022	Regimen Academico

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	Regimen
07 Dic 2021	Regimen Academico

Página 1 de 5

PIN de validacion: b05c0ab1

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

ANA

Categoria 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

Categoria 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

Categoria 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

Categoria 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 telefonia, 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
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Academico

PIN de Validación: b0Sc0ab1

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

ANA

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **07 Dic 2021** | Regimen: **Régimen Academico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción: **07 Dic 2021** | Regimen: **Régimen Academico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **07 Dic 2021** | Regimen: **Régimen Academico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción: **07 Dic 2021** | Regimen: **Régimen Academico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 3 de 5

Unión Tem
Me
AFA – INC
NIT. 900854

PIN de Validacion: b05c0ab1

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

ANA

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoria 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Regimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 38 # 31 - 58 OFIC 706
Teléfono: 3204221183
Correo Electrónico: construinnovasabesas@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANTIAGO BELTRAN MEJIA, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 1020791824

Página 4 de 5

PIN de Validacion: b05c0ab1

https://www.raa.org.co

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b05c0ab1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Anexo No. 04. Contratos de arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PASTOREO DE UNA FINCA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Villavicencio 18 de mayo de 2023

ARRENDADOR JAIRO CASTRO CASTRO, identificado con la cedula de ciudadanía No 17.329.679 de Villavicencio, ubicado en la dirección vereda la poyata Km 3 vía a Restrepo y numero de Celular 3054618528, denominado en adelante "El propietario" ----------
ARRENDATARIO, RIGOBERTO ALVAREZ VELEZ identificado con la cedula de ciudadanía No 18.222.374 de San José Guaviare, ubicado en la dirección manzana 41 A Segunda Etapa casa 18 Barrio la Madrid y numero de Celular 3107909556, denominado en adelante "El Ganadero" ; se celebra el presente Contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, y en general por las normas legales vigentes:----------
Primera. – Objeto: Mediante el presente contrato EL ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado. ----------
Segunda. – Dirección del Inmueble: Finca Villa María, Vereda la Poyata Km tres (3) vía Restrepo, cuyo lindero se encuentra determinado en documentos anexo que hace parte del presente contrato según el código Catastral No 00010040089000 y 00100040083000 como consta en el Certificado de Tradición de Libertad. ----------
Tercera. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESO por tres cabezas de ganado que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en las oficinas del Arrendador ubicada en la Finca Villa María, Vereda la Poyata Km tres (3) vía Restrepo dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Por cada cabeza de ganado el costo es de $50.000 pesos por pasto. ----------
Cuarta – Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual de acuerdo IPC. ----------
Quinta – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir del 18 de mayo de 2023. No obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las Partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato a través de servicio postal autorizado. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio. ----------
Sexta – Entrega: EL ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1----------
Séptima - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por EL ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario. ----------

Unión Te
Me
AFA – INC
NIT. 900854

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PASTOREO DE UNA FINCA

Parágrafo 1: No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado la paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario. ----------

Décimo – Renuncia: El Arrendatario declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato. ----------

Décima Primera – Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato. ----------

Décima Segundo – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: ----------

a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente; ----------
b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Tercero – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes. ----------

Décima Tercera – Merito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.----------

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. ----------

Décima cuarta – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario. ----------

Décima Quinta – Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a [Indicar número de cánones] cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PASTOREO DE UNA FINCA

incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula. ----------

Décima Sexta – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.----------

Décima Séptima – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.----------

Décima Octava– Inspección: El arrendatario permitirá en cualquier tiempo las visitas que el oo sus representantes con a previa exhibición de la autorización, para que tenga a bien realizar para constatar la destinación, el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias relacionadas con el contrato de arrendamiento. ----

Décima Novena- Exención de Responsabilidad: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios causados al inmueble, a los bienes o cosas que el se guarnezca y/o a las personas, que pueda sufrir por causa atribuibles a terceros, de los mismos arrendatarios o por el mismo inmueble, o proveniente de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos ni por siniestros causados por incendios, inundaciones o terrorismo. Sera de cargo costo y obligaciones de LOS ARRENDATIOS las medidas de seguridad del inmueble de este contrato. ----------.

Vigésima – Solución de Controversia: Toda controversia o diferencia relativa este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por un mecanismo alternativo de justicia. Las partes acceden solucionar sus diferencias por trámite conciliatorio de manera voluntaria y sin presión o coacción de persona alguna y en común acuerdo para resolver el conflicto con la firma de este contrato que voluntariamente aceptan y se someten ante un juez de paz, si no existe arreglo por este medio, se agotará esta etapa y se pondrá acudir a la justicia ordinaria. ----------

Vigésima Primera – Sometimiento a la Ley 497 de 1999: En virtud de lo anterior, El arrendador y el arrendatario declaran de manera indubitable, que se someten a los efectos que contiene de la **Ley 497 de 1999**. En ese sentido, se si produce el vencimiento del plazo del presente contrato de arrendamiento; o, el incumplimiento del pago de la renta por el plazo de dos meses, o, el pago de los servicios públicos, o. adecuaciones no autorizadas, se faculta al juez de paz ordenar y ejecutar el desalojo. ----------

Clausulas Adicionales – Notificaciones: Para efecto de notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directamente con el contrato de arredramiento las partes acuerdan que será las que se registran debajo de sus firmas y se obligan a

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PASTOREO DE UNA FINCA

informar por escrito a la otra persona, a través de servicio postal autorizado cualquier cambio de dirección y numero de celular. ----------
Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad Villavicencio al 18 de mayo del año 2023, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

ARRENDADOR

JAIRO CASTRO CASTRO
Cedula Ciudadanía No 17.329.679 de Villavicencio
Celular No 3054618528

HUELLA

Índice derecho

ARRENDATARIO

RIGOBERTO ALVAREZ VELEZ
Cedula Ciudadanía No 18.222.374 de San José Guaviare
Celular No 3107909556

HUELLA

Índice derecho

Unión Temp
Met
AFA – INCGR
NIT. 900854899

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PASTOREO DE UNA FINCA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Villavicencio 30 de marzo de 2023

ARRENDADOR JAIRO CASTRO CASTRO, identificado con la cedula de ciudadanía No 17.329.679 de Villavicencio, ubicado en la dirección vereda la poyata Km 3 vía a Restrepo y numero de Celular 3054618528, denominado en adelante "El propietario" ----------

ARRENDATARIO, SERGIO TULIO RUIZ JIMENEZ identificado con la cedula de ciudadanía No 17.267.017 de Cumaral (Meta) y numero de Celular 3103415675, denominado en adelante "El Ganadero"; se celebra el presente Contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, y en general por las normas legales vigentes:----------

Primera. – Objeto: Mediante el presente contrato EL ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado. ----------

Segunda. – Dirección del Inmueble: Finca Villa María, Vereda la Poyata Km tres (3) vía Restrepo, cuyo lindero se encuentra determinado en documentos anexo que hace parte del presente contrato según el código Catastral No 00010040089000 y 00100040083000 como consta en el Certificado de Tradición de Libertad. ----------

Tercera. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS mcte ($600.000) por trece (13) cabezas de ganado que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en las oficinas del Arrendador ubicada en la Finca Villa María, Vereda la Poyata Km tres (3) vía Restrepo dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Por cada cabeza de ganado el costo es de $46.153 pesos por pasto. ----------

Cuarta – Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual de acuerdo IPC. ----------

Quinta – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir del 30 de marzo de 2023. No obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las Partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato a través de servicio postal autorizado. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio. ----------

Sexta – Entrega: EL ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1----------

Séptima - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por EL ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario. ----------

[redacted]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PASTOREO DE UNA FINCA

Parágrafo 1: EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador. ----------

Octavo – Destinación: EL ARRENDATARIO, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, la cual consiste en uso de GANADERIA, ENGORDE Y AFINES no podrá darle otro uso. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, de conformidad con lo establecido para el efecto en el Artículo 523 del Código de Comercio. En el evento que esto suceda, el Arrendador podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. **Parágrafo Primero:** El ARREDADOR deja en claro que el ARRENDATARIO será el único responsable por el cuidado de los animales que tenga en el área que se ha sido arrendado. **Parágrafo Segundo:** EL ARRENDATARIO manifiesta expresadamente que indagó sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato y manifiesta que cuenta con los respectivos permisos y licencias para la actividad que desarrollará en el inmueble dado en arrendamiento, antes las autoridades respectivas y en tal sentido libera de cualquier responsabilidad a la ARRENDADOR en caso de multas o cualquier otra sanción de tipo judicial o administrativo por el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimiento para la destinación aquí pactado, no pudiendo EL ARRENDATRIO dar por terminado el contrato alegando la decisión de la autoridad al respecto. **Parágrafo Segundo:** EL ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario. ----------

Noveno - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.----------

Anexo. No, 05 Acta de especies vegetales

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

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ 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

Unión Temp... Meta ... AFA – INGGRO...

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

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

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

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 Humidicola	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

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

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	Tulipan Africano (menor a 10 cm Ø)	Un	$ 12.600
227	Tulipan Africano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	$ 66.700
228	Tulipan 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

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

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ 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

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 1m)	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	Cítricos (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	$ 151.500
40	Cítricos (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	$ 132.400
41	Cítricos (mayor a 30 cm Ø)	Un	$ 171.700
42	Cítricos (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	Grama	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	Guanàbano (menor a 10 cmØ)	Un	$ 38.400
77	Guanàbano (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	$ 113.200
78	Guanàbano (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

Unión Te
Me
AFA – IN
NIT. 900854

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

mporal
GROUP
99-3

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	Naranjo (entre 16 y 30 cm Ø)	Un	$ 151.500
140	Naranjo (entre 6 y 15 cm Ø)	Un	$ 132.400
141	Naranjo (mayor a 30 cm Ø)	Un	$ 171.700
142	Naranjo (menor de 5 cm Ø)	Un	$ 25.300
143	Naranjo Tangelo (entre 11 y 20 cm Ø)	Un	$ 132.400
144	Naranjo Tangelo (mayor a 20 cm Ø)	Un	$ 199.900
145	Naranjo 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	Oití (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 cmØ)	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

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

Unión Tem
AFA – INCG

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	LONJA LLANOS	FECHA DE COMITÉ 19-12-2024
AVALÚO No UF05-CAPA-0024	NIT. 892.099.304-6	Página 1 de 2

AVALÚO No.	UF05-CAPA-0024	HORA: 3:00 pm
TIPO DE INMUEBLE	Finca.	
DIRECCIÓN	LOTE VDA CAIRO ALTO	
MUNICIPIO/ DEPARTAMENTO	Villavicencio- Meta	
MATRICULA INMOBILIARIA	230-32145	
NUMERO CATASTRAL	50001000100000004008900000000.	
AVALUADOR	Santiago Beltrán Mejía	
COORDINADOR	Luis David Soto Forero	

ASISTENTES

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

NORMA URBANISTICA

Instrumento:	Plan de Ordenamiento Territorial POT.
Acuerdo No.:	287 del 29 de diciembre del 2015.
Clasificación Suelo rural:	Rural.
Área de actividad Suelo rural:	Sub Urbano AAV1.

Unión Tem
Me
AFA – INC
NIT. 900854

METODOLOGIA

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

TERRENO: Para determinar el valor del terreno, se empleó el Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

CONSTRUCCIÓN: Para determinar el valor de las construcciones se empleó el Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

PREDIO	VALOR AVALÚO	DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE	VALOR TOTAL
UF05-CAPA-0024	$ 704.513.587	$ 20.586.347	$ -	$ 725.099.934

El valor aprobado por el Comité Técnico es de: SETECIENTOS VEINTICINCO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($725.099.934) MONEDA LEGAL.

El valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

OBSERVACIONES

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

RUBÉN HELÍ MAMBY BERNAL
Representante Legal
RAA AVAL 1732409

LUIS DAVID SOTO FORERO
Coordinador avalúos
R.A.A -AVAL19193441

SANTIAGO BELTRAN MEJIA
Avaluador
RAA AVAL-1020791824

Unión Temporal Meta APP - INCGROUP NIT. 900.554.899-3