DEPARTAMENTO DEL META NIT. 892.000.148-8	ESTUDIO DE TITUTOS	CÓDIGO:	F-RF-37
		VERSIÓN:	01

FECHA ELABORACIÓN	07 de octubre de 2025

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CASA	LOTE x	APARTAMENTO	OTRO ¿CUÁL? PREDIO RURAL

No. de Folio de Matrícula Inmobiliaria	230-12737	**Cédula/Código Catastral** *Cuando corresponda al de mayor extensión realizar la aclaración	00-01-0003-0015-000
Círculo Registral	230 - Villavicencio	**Dirección**	Lote Turistico
Departamento/ Municipio	Meta/Villavicencio	**Vereda/ Localidad**	Vanguadia
Estado del folio	ACTIVO	**Matrícula de mayor extensión**	
No. Anotaciones	1	**No. Salvedades**	0

OBJETO DEL ESTUDIO DE TÍTULOS

Validar la titularidad de la propiedad sobre el inmueble objeto de estudio, verificación de cavidad y linderos e identificar la existencia de gravámenes o limitaciones de orden jurídico, que puedan impedir la libre disposición y/o libre destinación del inmueble por parte de la Gobernación del Departamento del Meta.

CABIDA Y LINDEROS

Indicar diferencias de áreas y linderos consignados en el Certificado de Tradición y Libertad y el titulo de adquisición o si se encuentran incompletos.	
Área de terreno	5 Hec 4882,65 M2
Área de construcción	24.607,59 M2
Descripción de linderos	**POR EL SUR:** Partiendo del mojón número uno del plano se protocoliza, por el curso de la carretera denominada " el chircal", de propiedad de los vendedores en extensión de trescientos veinticuatro metros ochenta y cuatro centímetros (324.84 metros) al mojón numero dos; **POR EL OCCIDENTE:** del mojón número dos en extensión ochenta y siete metros setenta centímetros (87.70 cms) con terrenos de propiedad de los vendedores, a encontrar el mojón número tres. **POR EL NORTE:** partiendo del mojón número 3 y siguiendo por el curso de la acequia en extensión de doscientos ochenta y un metros con nueve centímetros (281,09 metros). en propiedad de los vendedores a encontrar el mojón número 4 de este mojón hacia el norte en extensión veintiocho metros con quince centímetros (28.15 mts) hasta encontrar el mojón número cinco. del mojón número cinco hacia **POR EL ORIENTE:** partiendo del mojón número seis en extensión de doscientos cincuenta y nueve metros con veintiocho centímetros (259,28 metros) a encontrar el mojón numero 1 punto de partida y encierra.

Describir aclaraciones o modificaciones al título de adquisición	N/A
Es predio matriz	N/A
Indicar si existe en el título revisado condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, entre otras	N/A

TRADICIÓN DEL INMUEBLE - PROPIETARIOS ANTERIORES

**Organizar la cadena de tradición iniciando por el propietario más antiguo al más reciente.*

Se adquirió mediante escritura pública No. 1122 del 04 de mayo de 1957 de la notaria sexta de Bogotá, a su ve este inmueble fue adquirido por los vendedores en mayor extensión por una parte lo adquirió la señora Stany Sirutis y Alice Morales de Gabriunas y otra por compra hecha al señor Agustín Laserna R. según consta en la escritura publica No. 4346 del 15 de Septiembre de 1952 de la Notaria Cuarta de Bogotá; y otra parte la adquirió el señor Johannes Koot por compra a la señor Alice Morales de Gabriunas según escritura pública No. 3125 del 4 de noviembre de 1954 de la notaría Sexta de Bogotá y Albinos Cinoderis adquirió su derecho por compra hecha a Agustín Laserna R. por medio de la escritura 3252 de 17 de julio de 1951 de la notaría cuarta de Bogotá. predio que hacia parte de la hacienda La Vanguarda.

No. Anotación	Área enajenada	Propietario	Modo Adquisición	Documento soporte
Predio	5 Het 4882.65 M2	Departamento del Meta	Compraventa	Escritura pública Nº 1122 del 1957

ESTADO JURÍDICO DEL INMUEBLE

**En caso de existir más de una anotación del mismo tipo realizar la inclusión de las casillas que sean necesarias*

Ítem	Anotación No	Descripción Constitución	Intervinientes
Limitación al Dominio	***00***		
Tradición del Inmueble	***01***	Escritura 1122 del 1957-05-04 Notaria Sexta de Bogotá. Especificación: 0126 Compraventa	**DE: SIRUTIS STANY, KOOT JOHANNES CINODERISS ALBINOS** **A: INTENDENCIA NACIONAL DEL META**
Condición Resolutoria		*N/A*	**DE:** **A:**
Falsa Tradición		*N/A*	**DE:** **A:**
Patrimonio cultural ** Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural*		*N/A*	**DE:** **A:**
Otra			

SOPORTES ESTUDÍO DE TÍTULOS

**corresponde a los documentos que fueron consultados para la elaboración del estudio de títulos.*

* Escritura 1.122 del 1957-05-04
*VUR
*Certificado de Libertad y Tradición
* Plano predial catastral
*Búsqueda Geo portal
* Informe Técnico

VUR
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 10/10/2025 **Hora:** 10:36 AM **No. Consulta:** 723278620

N° Matrícula Inmobiliaria: 230-12737 **Referencia Catastral:**

Departamento: META **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: RESTREPO **Cédula Catastral:**

Vereda: RESTREPO **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: SIN DIRECCION . LA MACARENA

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 03/01/1980 **Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 27/12/1979

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 10/10/2025
Hora: 10:36 AM
No. Consulta: 723279192
No. Matricula Inmobiliaria: 230-12737
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

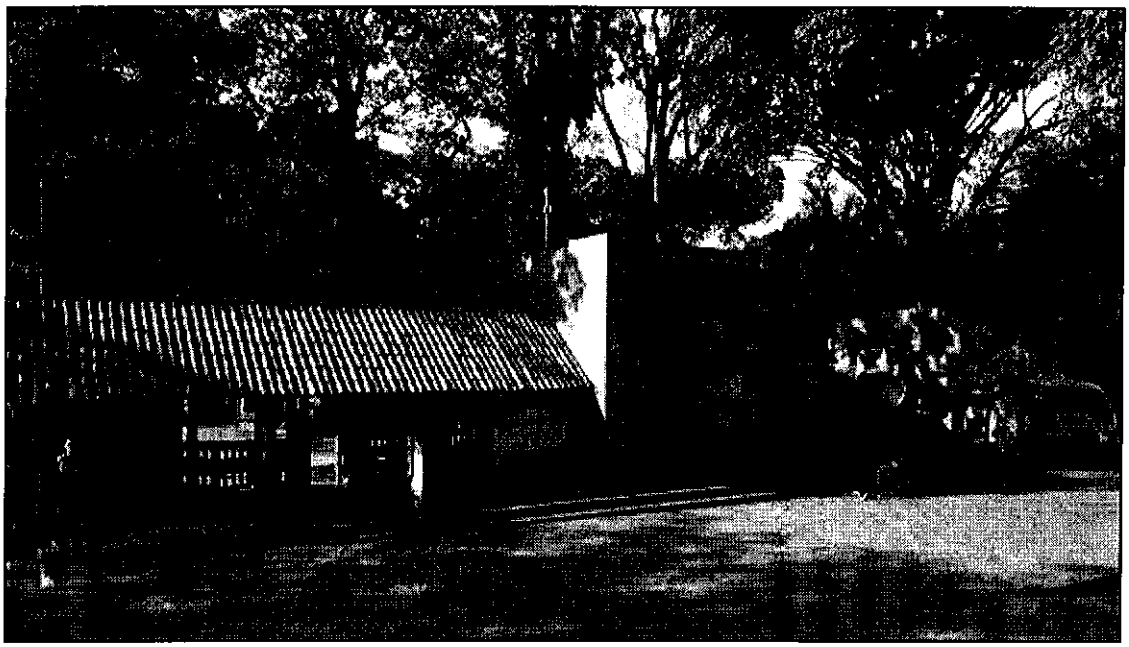
Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-07-1957 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 1.122 DEL 1957-05-04 00:00:00 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA VALOR ACTO: $4.200
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SIRUTIS STANY CC 2935253
DE: KOOT JOHANNES
DE: CINODERIS ALBINOS
A: INTENDENCIA NACIONAL DEL META X

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

AVALÚO NICSP



BIO PARQUE LOS OCARROS

VILLAVICENCIO - META – COLOMBIA

OCTUBRE DE 2018

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

3.1 Certificación de Tradición No. 230-12737

3.2 Escritura 1.122 del 4 de mayo de 1957 de la Notaria Sexta de Bogotá D.E.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1	Propietario	Departamento del Meta.
4.2	Título de adquisición	Escritura 1.122 del 4 de Mayo de 1957 de la Notaria Sexta de Bogotá D.E.
4.3	Matrícula Inmobiliaria	230-12737

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

5.1. Delimitación del sector

Norte	Vereda la Argentina.
Sur	Vía Villavicencio-Restrepo
Oriente	Municipio de Restrepo
Occidente	Río Guatiquía.

5.2. Actividad predominante
La actividad predominante del sector es vivienda rural y turistico.

5.3. Vías importantes del sector
Vía Villavicencio Restrepo de alto flujo vehicular, pavimentada y en buen estado.

5.4. Topografía
Plana, con pendiente menor a 10%.

5.5. Servicios públicos
La zona cuenta con red de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

5.6. Servicios comunales
El sector cuenta con servicios bancarios, iglesia, parques, centros de salud, colegios, entre otros

5.7. Transporte
Se cuenta con el servicio de rutas de trasporte urbano prestado por busetas y colectivos, así mismo como el servicio de taxis, también se puede emplear el servicio de trasporte particular con automotores, motos y bicicletas.

7. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

7.1. **Ubicación:** Sector central del municipio de Villavicencio.
(Longitud 73°36'31.25"O, Latitud 4°11'6.47"N)



Fuente: Google Earth.

7.2. **Bien en comodato**

SI	NO	CONTACTO / INFORMACION
	x	Sin información

7.3. **Área del terreno**

ÍTEM	ÁREA EN HA.
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	5,488265
FUENTE: certificado de tradición y libertad 230-12737	

7.4. **Linderos**

3.3 Los linderos generales y particulares de los inmuebles avaluados se encuentran contenidos en la Escritura 1.122 del 4 de mayo de 1957 de la Notaria Sexta de Bogotá D.E. ampliamente descritos y delineados planimétricamente.

7.5. **Vías de acceso al predio**

Al predio se accede por la vía Villavicencio – Restrepo, tomando vía rural pavimentada a margen derecha que pasa frente al predio, vía de una calzada bidireccional; pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

8.3. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

ITEM	ÁREA (M2)
PARQUEADERO	637,62
TAQUILLA ACCESO	145,2
RESTAURANTE	474,11
CONFINAMIENTO AVES	428,59
CONFINAMIENTO PRIMATES	103,81
CONFINAMIENTO MEDIO MURO Y REJA	344,30
BAÑOS 1	23,61
KIOSCO	161,51
CONFINAMIENTO ANACONDAS	44,17
PUNTO DE HIDRATACION 1	112,77
SERPENTARIO	252,86
CONFINAMIENTO NUTRIAS	218,95
CONFINAMIENTO FELINOS	405,66
CRIADERO ROEDORES	58,83
CONFINAMIENTO MARSUPIALES Y ROEDORES GRANDES	420,76
TANQUE ELEVADO	1
CLINICA VETERINARIA	303,61
ZONA DE AISLAMIENTO ANIMAL	138,22
INSTALACIONES PREPARACION DE ALIMENTO	180,55
MEZZANINE CUIDADORES	151,42
BAÑOS 2	67,33
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	131,35
BAÑOS 3	42,56
PUNTO DE HIDRATACION 2	11,37
BAÑOS 4	29,5
ACUARIO	190,82
PUENTES Y PLATAFORMAS EN MADERA	198,96
PUENTES CUBIERTOS	54,16
ESCALONES Y PLACAS DE CONCRETO	714,17
LAGO ARTIFICIAL	11662,84
SENDEROS PEATONALES	6897,98
Fuente : plano suministrado	

9. MÉTODOS VALUATORIOS

Para el desarrollo del presente estudio de avalúo se han empleado los siguientes métodos:

9.1 Método comparativo 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.

- 1.1.19. Deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo

De acuerdo con el nuevo marco jurídico, el deterioro de un valor de un activo no generador de efectivo es la perdida potencial de servicio del mismo, adicional a el reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización.

Los activos no generadores de efectivo son aquellos que la entidad mantiene con el propósito fundamental de suministrar bienes o prestar servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, es decir, a través del uso activo, la entidad no pretende generar rendimientos en condiciones de mercado.

Lo establecido en el presente acápite aplica para el deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo que la entidad considere materiales y que estén clasificados como: propiedades, planta y quipo; activos intangibles, bienes de uso público; o activos biológicos relacionados con la actividad agrícola que se midan por el costo.

11. CUADRO DE VALORES

Estudio de mercado para determinar el Valor Razonable del terreno

No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		TOTAL CONSTRUCCION	OBSERV.	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA (Ha)	$/Ha	ÁREA m2	$/m²			
1	Finca	Villavicencio, vereda Vanguardia	$1.500.000.000	20%	$1.200.000.000	0,190000	$842.105.263	800,00	$1.300.000	$1.040.000.000	casa con amplia piscina, 11 habitaciones cada una con baño privado, Baños adicionales en el salón social y piscina, sala, comedor, cocina, jardines con árboles frutales, salón para eventos, mesa de billar, hamacas y zona de parqueadero. Está ubicada en el Kilómetro 3,5 por la vía a Restrepo al costado izquierdo	Julieth Lasso - 3109015119
2	Finca	Villavicencio, vereda Vanguardia	$700.000.000	15%	$595.000.000	0,147500	$779.661.017	600,00	$800.000	$480.000.000	Finca con dos casas, piscina, oratorio, cuarto de servicio, cuarto de herramientas, zona de lavado de ropas, kiosco y bar.	William Lara 321-3401541
3	Finca	Villavicencio, vereda Quebrada Honda Finca el Porvenir	$300.000.000	10%	$270.000.000	0,3000	$900.000.000	0,00		$0	finca sin contrucciones	3106628211

PROMEDIO	$ 840.588.760
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 60.183.823
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,16%
LIMITE SUPERIOR	$ 900.772.583
LIMITE INFERIOR	$ 780.404.937
valor adoptado/Ha	$ 840.588.760

a. Análisis descriptivo de los datos obtenidos

Por tratarse de predios con características similares a los avaluados y valores con bajo rango de dispersión, se adopta un valor muy cercano al promedio obtenido

Por tal razón el valor del terreno/Ha es:

$ 1.740.000 x 70% = **$840.588.760/Ha**

MEZZANINE CUIDADORES	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$672.310	$128.470	$543.840	$544.000
BAÑOS 2	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.295.252	$201.928	$1.093.324	$1.093.000
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.212.385	$189.009	$1.023.376	$1.023.000
BAÑOS 3	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.222.085	$190.521	$1.031.564	$1.032.000
PUNTO DE HIDRATACION 2	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$825.925	$157.824	$668.101	$668.000
BAÑOS 4	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.230.716	$191.867	$1.038.849	$1.039.000
ACUARIO	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$1.011.672	$193.318	$818.354	$818.000
PUENTES Y PLATAFORMAS EN MADERA	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$501.057	$95.746	$405.311	$405.000
PUENTES CUBIERTOS	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$616.034	$117.717	$498.317	$498.000
ESCALONES Y PLACAS DE CONCRETO	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$160.004	$45.582	$114.422	$114.000
LAGO ARTIFICIAL	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$166.181	$47.342	$118.840	$119.000
SENDEROS PEATONALES	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$118.445	$33.743	$84.703	$85.000

VALOR FINAL CONSTRUCCIONES

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO/m2	VALOR TOTAL
PARQUEADERO	M2	637,62	$116.000	$73.963.920
TAQUILLA ACCESO	M2	145,20	$722.000	$104.834.400
RESTAURANTE	M2	474,11	$640.000	$303.430.400
CONFINAMIENTO AVES	M2	428,59	$80.000	$34.287.200
CONFINAMIENTO PRIMATES	M2	103,81	$127.000	$13.183.870
CONFINAMIENTO MEDIO MURO Y REJA	ML	344,30	$94.000	$32.364.200
BAÑOS 1	M2	23,61	$1.165.000	$27.505.650
KIOSCO	M2	161,51	$712.000	$114.995.120
CONFINAMIENTO ANACONDAS	M2	44,17	$178.000	$7.862.260
PUNTO DE HIDRATACION 1	M2	112,77	$700.000	$78.939.000
SERPENTARIO	M2	252,86	$230.000	$58.157.800
CONFINAMIENTO NUTRIAS	M2	218,95	$201.000	$44.008.950
CONFINAMIENTO FELINOS	M2	405,66	$201.000	$81.537.660
CRIADERO ROEDORES	M2	58,83	$633.000	$37.239.390
CONFINAMIENTO MARSUPIALES Y ROEDORES GRANDES	M2	420,76	$201.000	$84.572.760
TANQUE ELEVADO	UND	1,00	$38.493.000	$38.493.000
CLINICA VETERINARIA	M2	303,61	$816.000	$247.745.760
ZONA DE AISLAMIENTO ANIMAL	M2	138,22	$621.000	$85.834.620
INSTALACIONES PREPARACION DE ALIMENTO	M2	180,55	$855.000	$154.370.250
MEZZANINE CUIDADORES	M2	151,42	$544.000	$82.372.480
BAÑOS 2	M2	67,33	$1.093.000	$73.591.690
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	M2	131,35	$1.023.000	$134.371.050

13. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

13.1.Ubicación particular del predio en zona urbana de protección.

13.2. Características del sector en cuanto al equipamiento público urbano.

13.3. Las características del predio propiamente dichas como su topografía plana y su cabida superficiaria.

13.4. Oferta y demanda de inmuebles en el sector.

13.5. Normas urbanísticas vigentes, uso actual del inmueble, vías de acceso, entre otros.

13.6. En esta evaluación se tiene en cuenta el tipo el tipo de inmueble y el área ocupada, las características, uso actual y explotación del predio.

13.7. Facilidad de acceso al predio.

13.8. La infraestructura de servicios públicos y red vial con que cuenta el sector.

13.9. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

13.10. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

13.11. El valor asignado por la Corporación Lonja inmobiliaria de Villavicencio, corresponde al valor comercial, entendiendo por este, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

13.12. Son los usos y los aprovechamientos que la norma urbana da, los que determinan el valor del suelo, a menores aprovechamientos y usos menos rentables, el valor del suelo disminuirá, en el caso específico se ha equiparado el valor de suelos Dotacionales con un porcentaje inferior al valor comercial en la zona a precios con una afectación baja, con un porcentaje aproximado al 70 por ciento del valor del suelo aledaño.

ANEXO FOTOGRAFICO



FOTOGRAFIA AEREA VISTA GENERAL DEL PREDIO



FOTOGRAFIA AEREA VISTA GENERAL DEL PREDIO

	DEPARTAMENTO DE META	FR -1830-12-V2
	ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	**No. PAZ Y SALVO**
	SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL	**25050310038020**
	NIT: 892.099.324-3	

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Verificada la Base de Datos de los registros sistematizados del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, a la fecha, el número de identificación y cédula catastral que se relaciona a continuación, se encuentra a PAZ Y SALVO con el TESORO MUNICIPAL por concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. Así:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

VALIDO HASTA:	**31/12/2025**	VIGENCIAS PAGADAS: HASTA **2025**	
CEDULA CATASTRAL ACTUAL:	**000100030015000**	CEDULA NACIONAL: **00010000000300150000000000**	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	**LAGO TURISTICO VDA VANGUARDIA**		
ÁREA DEL TERRENO:	**8Has 5180 M2**	ÁREA CONSTRUIDA:**3537M2**	
AVALÚO:	**$ 188.052.000**	MATRICULA INMOBILIARIA:**230-0**	

PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN	PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN
DEPARTAMENTO META**********	008920001488		

Se expide el presente certificado a los 18 dias del mes de junio de 2025, último recibo de pago: 25010310018282 de la fecha 26/03/2025, por valor de $ 1.281.000

De conformidad al Decreto 2150 de 1995, el Decreto Municipal 158 de 2005 y Resolución Municipal 089 de 2018, la firma mecánica aquí plasmada tiene la validez para todos los efectos legales.

YESID RAMOS SERRANO
Tesorero Municipal

ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES

(415)7709998004788(8020)25050310038020(3900)00000000000000(96)20251231

Villavicencio, 21 de abril del 2025

Doctor:
JUAN SEBASTIÁN OSPINA RODRÍGUEZ
Gerente de Servicios Administrativos
Secretaria Administrativa
Supervisor CPS 0411 de 2025
Gobernación del Meta

Asunto: Informe visita técnica ocular inmueble con cédula catastral 50001000100000003001500000000 ubicado en el municipio de Villavicencio.

Cordial saludo:

Conforme a la solicitud realizada por el apoyo jurídico y la supervisión del Comodato No. 0774 de 2020, relacionado con la entrega a título gratuito en comodato del bien inmueble Bioparque Los Ocarros, por parte del Departamento del Meta al Instituto de Turismo del Meta, se llevó a cabo una visita ocular al inmueble ubicado en el municipio de Villavicencio, identificado con la cédula catastral en mención.

En atención a lo anterior, me permito presentar el siguiente informe correspondiente a la visita ocular realizada el día 2 de abril de 2025.

INFORME TÉCNICO VISITA OCULAR

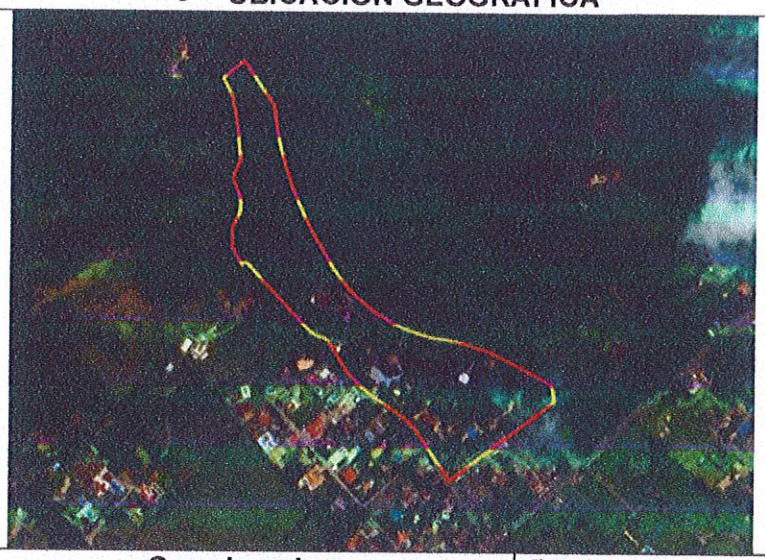
1. INFORMACION GENERAL DEL PREDIO:

- **Nombre del Predio:** Bioparque los Ocarros
- **Cedula Catastral:** 50001000100000003001500000000
- **FMI: 230-12737**
- **Municipio:** Villavicencio
- **Dirección:** Lago Turístico Vereda Vanguardia
- **Área de terreno:** 5 Ha. 4.882,69 m2 (Fuente: Certificado de Libertad y Tradición)
- **Área construida:** 24.607,59 m2 (Fuente: avalúo NICSP No 576-2018)
- **Cantidad de construcciones:** 23

- **DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:**

  - **Sector:** Vereda Vanguardia
  - **Destino económico:** Recreacional
  - **Uso actual:** Bioparque los Ocarros.

- **UBICACIÓN GEOGRÁFICA**



Coordenadas: 4°11'5.29" **N** 73°36'31.57" **W**	Predio identificado en el polígono color rojo.

Cuadro 1. Identificación geográfica del predio.
Fuente: Base Catastro Villavicencio
Elaboración Propia.

- **PLANTA GENERAL.**

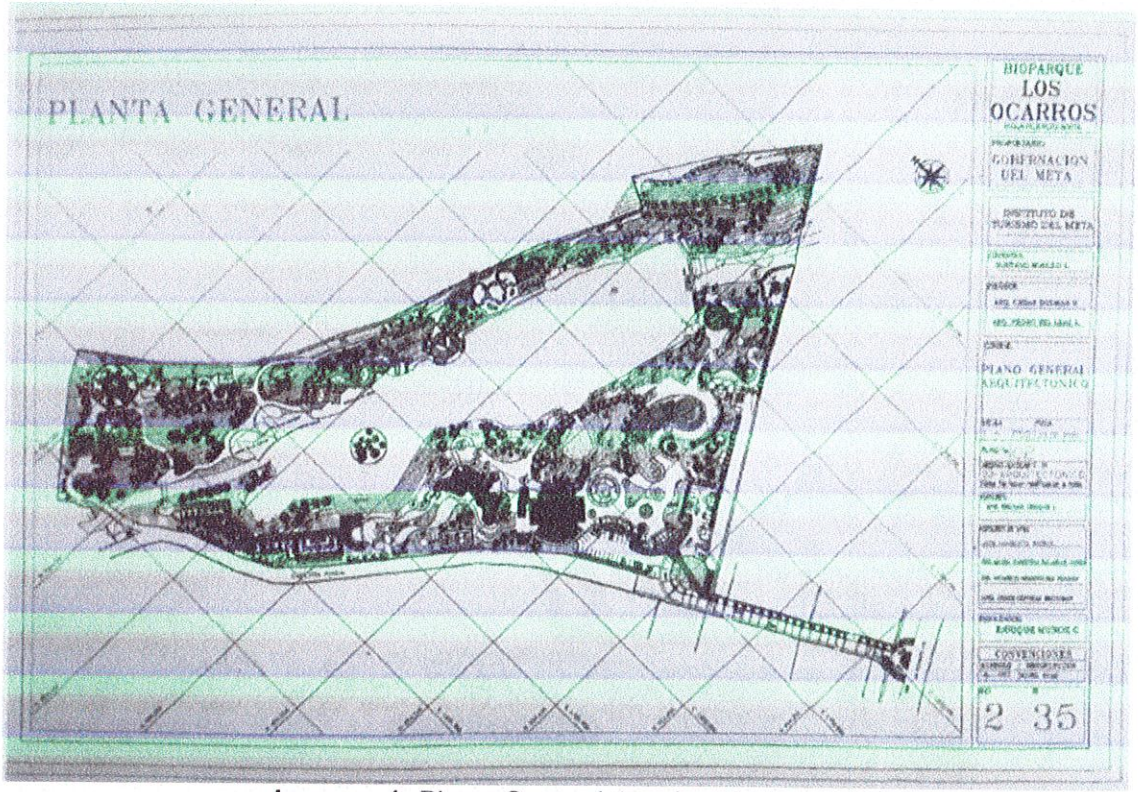


Imagen 1. Plano General Arquitectónico.
(Fuente: avalúo NICSP No 576-2018)

- **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:** El predio identificado con FMI 230-12737 se encuentra ubicado en el sector de la Vereda Vanguardia, la zona se caracteriza por ser de uso residencial rural y turístico.

- **DESCRIPCIÓN DE CABIDAD Y LINDEROS:**

Escritura N°1.122 del 04 de mayo de 1.957 de la Notaria Secta de Bogotá D.E.: Lote de terreno con una extensión superficiaria aproximadamente de 5 hectáreas, 4.882,65 metros cuadrados y que linda. Por el Sur partiendo del mojón N°1 del plano que protocoliza, por el curso de la carretera denominada el Chircal, de propiedad de los vendedores en extensión de 324,84 metros al mojón N°2. Por el Occidente del mojón N°2 en extensión de 87,70 metros, con terrenos del propiedad de los vendedores, a encontrar el mojón N°3 por el Norte, partiendo del mojón N°3 y siguiendo de la acequia en extensión de 281,09 metros con propiedad de los vendedores a encontrar el mojón N°2. Por el Occidente del mojón N°2 en extensión de 87,70 metros, con terrenos de propiedad de los vendedores, a encontrar el mojón N°3; Por el Norte, partiendo del mojón N°3 y siguiendo el curso de la acequia en extensión de 281,09 metros con propiedad de los vendedores a encontrar el mojón N°4, de este mojón hacia el norte, en extensión de 28,15 metros hasta encontrar el mojón N°5 hacia el oriente en extensión de 111,50 metros al mojón N°6; por el Oriente, partiendo del mojón N°6 en extensión de 259,28 metros a encontrar el mojón N°1, de partida y encierra.

AVALÚO No 576-2018 (CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO)	
TERRENO Área del terreno: 5 Ha. 4.882,65 m2 Valor metro cuadrado: $840.588,76 **Valor razonable del terreno: $4.613.373.871**	**CONSTRUCCIÓN** **Valor global de la construcción: $4.315.091.890**
VALOR TOTAL AVALÚO: $8.928.465.761	

Cuadro 2. Avaluó Comercial N°576-2018.
Fuente: Corporación Lonja Inmobiliaria de Villavicencio
Elaboración Propia.

- Ubicación particular del predio en zona rural con actividad predominante de vivienda rural y turística.

- Topografía plana, con pendiente menor a 10%.

- **DESCRIPCION DEL COMPLEJO BIOPARQUE LOS OCARROS:**

Se ingresa al predio por el costado oriental, atravesando la zona de parqueaderos hasta llegar a la taquilla. El complejo cuenta con las siguientes construcciones:

- Parqueadero

- Taquilla acceso
- Restaurante
- Confinamiento Aves
- Confinamiento Primates
- 4 baños
- Kiosco
- Confinamiento Anacondas
- 2 puntos de hidratación
- Serpentario
- Confinamiento Nutrias
- Confinamiento Felinos
- Criadero roedores
- Confinamiento Marsupiales y Roedores grandes
- Clínica veterinaria
- Zona de aislamiento animal
- Instalación preparación de alimentos
- Mezanine cuidadores
- Oficinas administrativas
- Acuarios
- Puentes y plataformas en madera
- Puentes cubiertos
- Lago artificial
- Senderos peatonales

- **REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Imagen 3. Sendero peatonal lateral al parqueadero.



Imagen 4. Vista sendero peatonal hacia la jaula de la Danta.



Imagen 5. Vista sendero peatonal y baños.



Imagen 6. Vista Jaula de Danta y Chigüiros.

Se evidencia empozamiento de aguas lluvias en la mayor parte de la jaula, lo cual indica fallas en el sistema de desagüe o un deficiente sistema de bombeo para la extracción del agua.

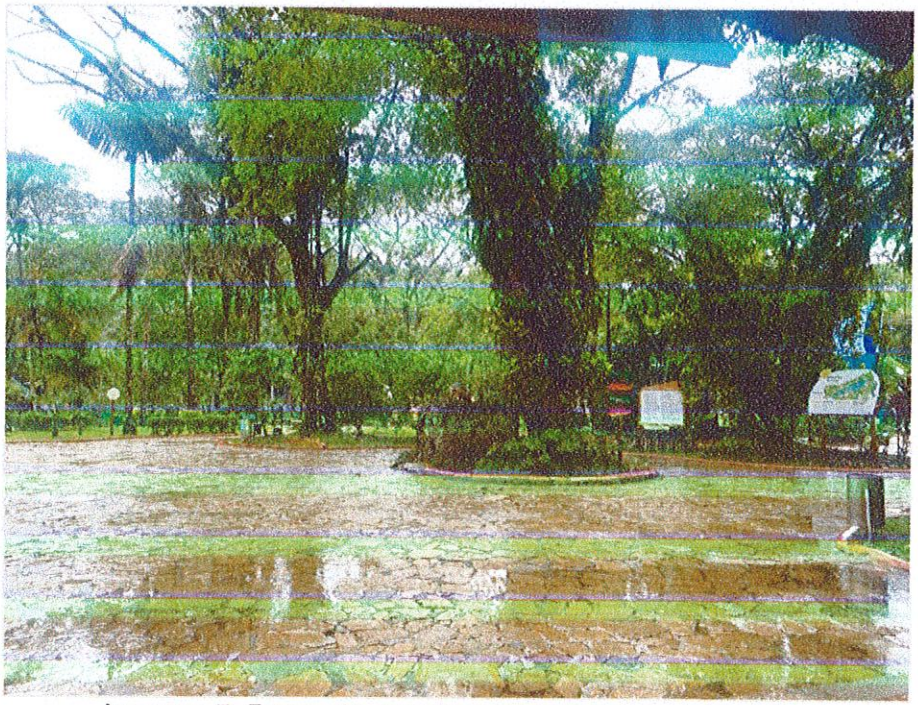
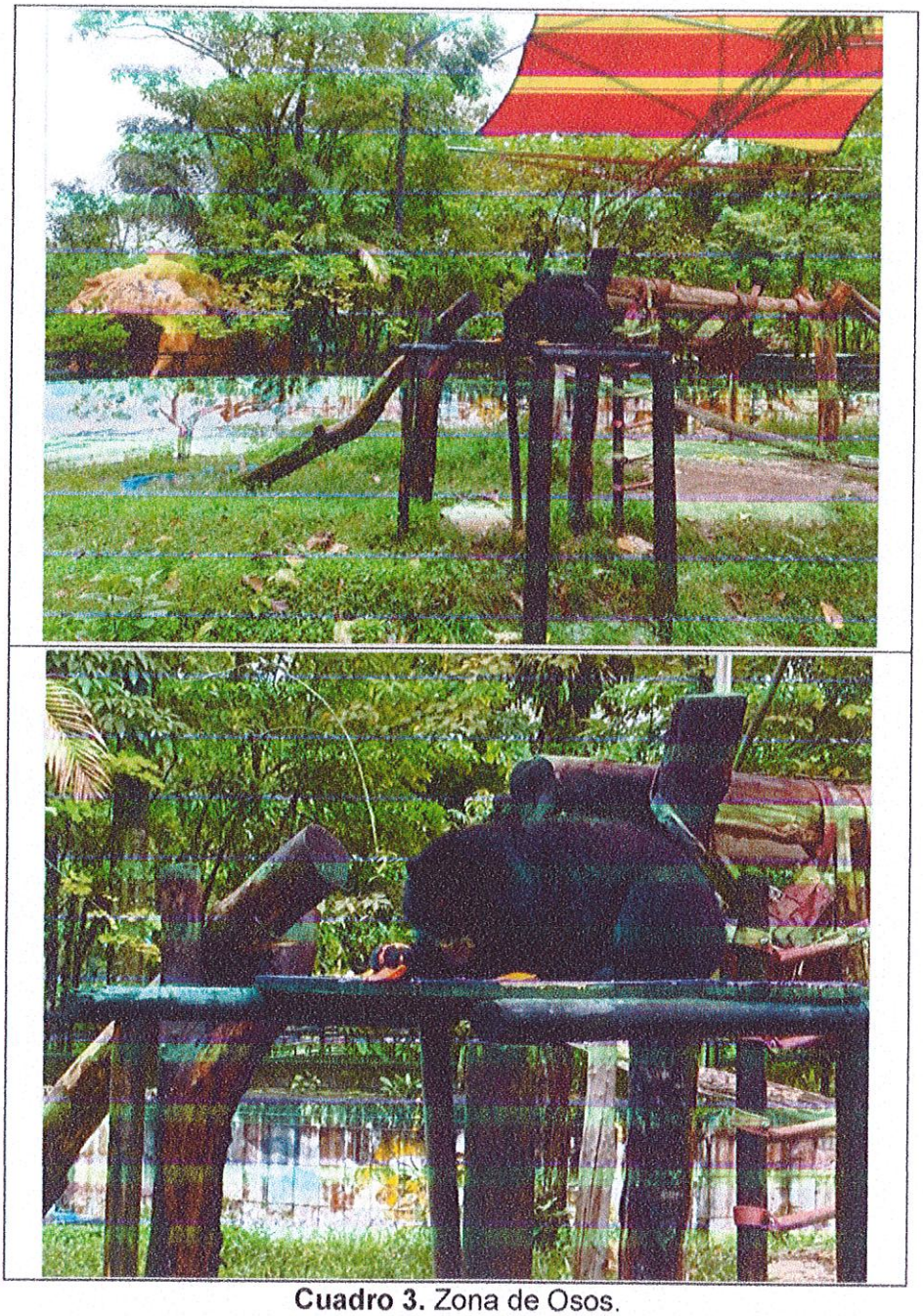
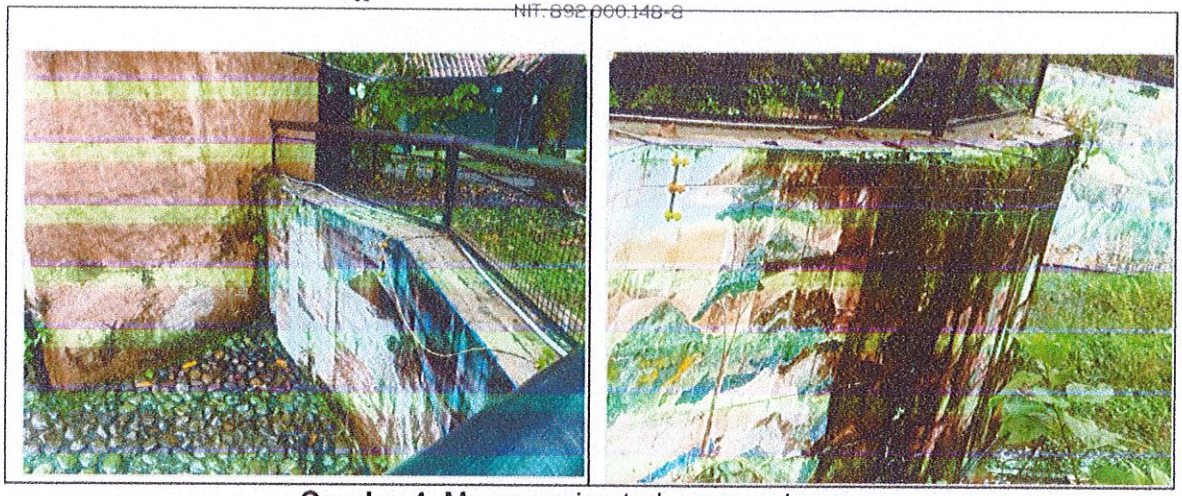


Imagen 7. Punto de encuentro a la entrada del predio.



Cuadro 3. Zona de Osos.

La zona de estancia de los osos se encuentra en buen estado, equipada con cubiertas de lona que brindan protección contra el sol y la lluvia. Dispone de hamacas elaboradas en material resistente, ubicadas a una altura aproximada de tres metros sobre el suelo, simulando las camas de descanso que esta especie construye en la parte alta de los árboles.



Cuadro 4. Muros perimetrales zona de osos.

Se evidencia deterioro en los muros perimetrales debido a la humedad y a la falta de mantenimiento. Se observa presencia de hongos en las partes alta y baja de la estructura, desprendimiento de pintura y manchas negras, lo cual podría generar fallas estructurales si no se interviene oportunamente (esto lo determina un especialista en patología de la construcción).



Imagen 8. Vista hacia el Acuario



Imagen 9. Vista graderías del lago artificial.

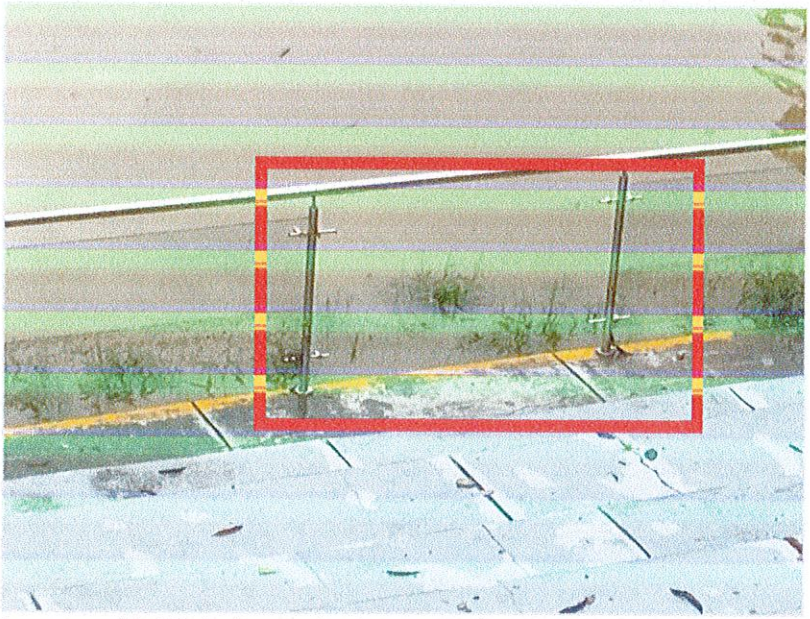


Imagen 10. Vista baranda de cerramiento perimetral gradería.

En el sector de las graderías de contemplación al lago artificial, se observa la ausencia de un panel de vidrio en la baranda de cerramiento perimetral, lo cual representa un factor de riesgo de caída para los visitantes y/o transeúntes.



Imagen 11. Vista lago artificial.

En el lago artificial se observa una elevación en el nivel del agua, por lo que se hace necesario un manejo adecuado del desagüe o la implementación de un sistema de bombeo para su extracción.



Imagen 12. Mobiliario y sendero peatonal.



Imagen 13. Sendero peatonal.



Imagen 14. Sendero peatonal y puente cubierto.



Imagen 15. Vista 1 jaula de saínos.



Imagen 16. Vista 2 Jaula de saínos.



Imagen 17. Vista 3 Jaula de saínos.

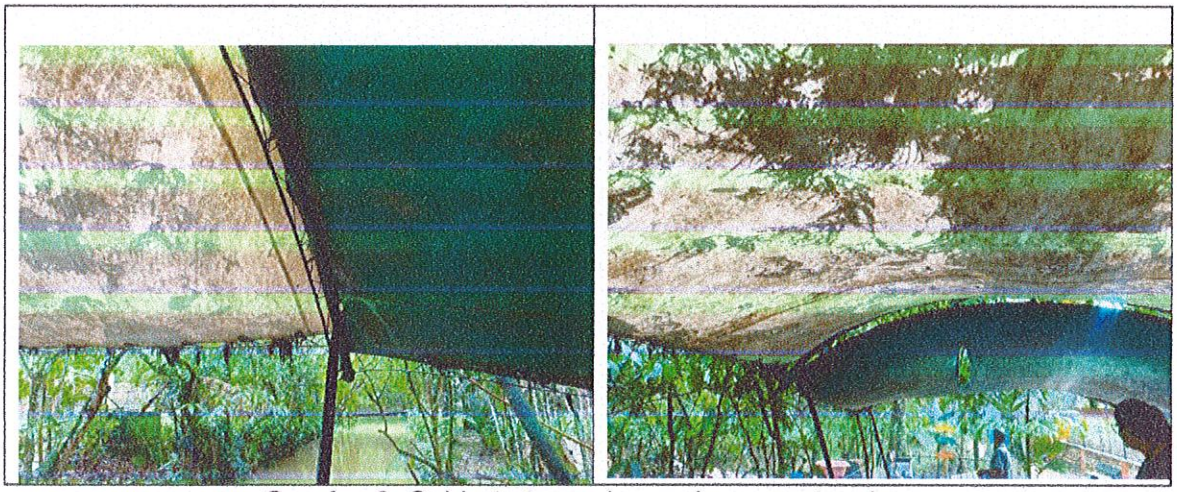
Cuadro 5. Senderos peatonales.

Se observan trabajos de resane con concreto en los pisos de los senderos, realizados con el fin de evitar el avance del deterioro.



Imagen 18. Vista acceso zona de cocodrilos.

En el acceso a la zona de cocodrilos se observa trabajos de mantenimiento, con presencia de maquinas simples como carretillas y arena.



Cuadro 6. Cubierta tensada senderos peatonales.

Los ángulos y soportes metálicos presentan signos de deterioro debido a la exposición al ambiente. Asimismo, las lonas de la cubierta tensada muestran desgaste y una fisura en una de las piezas, por lo que requieren reemplazo con carácter urgente.



Imagen 19. Vista jaula oso hormiguero.



Imagen 20. Vista jaula chigüiros.



Imagen 21. Vista jaula osos palmeros.



Imagen 22. Vista kiosco.

En la cubierta del kiosco evidencia falta de mantenimiento, con presencia de musgo por causa de la humedad y las condiciones propias del entorno.

- **LINEA DEL TIEMPO:**

Se realiza una recopilación de registro fotográfico satelital, utilizando la herramienta Google Earth Pro para establecer la línea del tiempo del predio.

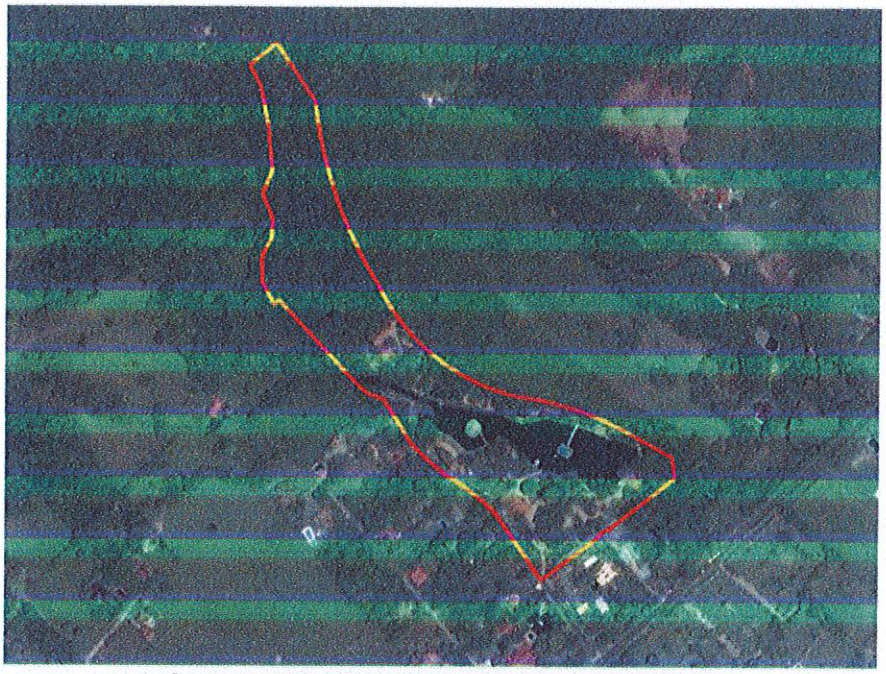


Imagen 23. Fotografía Satelital año 2005.



Imagen 24. Fotografía Satelital año 2015.

OBSERVACIONES

- Durante el recorrido se observó, en la mayoría de los espacios donde habitan los animales de exhibición, problemas de empozamiento de aguas lluvias o residuales (provenientes de las jornadas de aseo), lo que evidencia fallas en el sistema de desagüe.

- En algunas jaulas se evidencio cubiertas improvisadas para el resguardo de los animales, lo cual puede ofrecer una reparación temporal no es una solución definitiva.

- En el complejo se observa varias zonas que requieren de acciones preventivas y/o correctivas estructurales, como filtraciones, fisuras, deterioro de estructuras como muros y pisos, esto con el fin de salvaguardar las especies animales que allí habitan.

- Las estructurales metálicas de las jaulas y confinamiento de animales presentan deterioro y evidencian oxidación.

- Las mallas metálicas en las áreas de manejo presentan deterioro como oxido, corrosión y orificios que generan riesgo de escape de las especies animales que allí habitan.

- Se presentan deterioro, fisuras y fragmentación de los vidrios de seguridad en las zonas de exhibición de especies como los primates y jaguar.

- Los funcionarios del Bio parque manifiestan que todo el complejo requiere de atención inmediata en las instalaciones, por lo que se hace necesario una remodelación de estas para garantizar el buen funcionamiento del parque.

CONCLUSIONES

En cuanto a la revisión del estado de las instalaciones, es importante resaltar el compromiso que los funcionarios del Bioparque Los Ocarros, conformado por el personal técnico y administrativo, demuestran con las especies animales que allí se alojan. Sin embargo, se observa que, a pesar de los esfuerzos por realizar mantenimientos preventivos y correctivos, dichas actividades no resultan suficientes, ya que las instalaciones continúan presentando deterioro que compromete la salud y el bienestar de los animales que allí habitan.

- **REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Imagen 25. Vista 1 mesa de trabajo.



Imagen 26. Vista 2 mesa de trabajo.

La visita ocular se realizó con el acompañamiento del Dr. Sebastián Ospina – Gerente de Servicios Administrativos, el Dr. Arbey Navarro – Asesor de la Secretaria Administrativa, la Dra. Paola Nieto – Profesional Universitario y el abogado Carlos Arturo – Apoyo jurídico. Ante cualquier inquietud por favor comunicarse al correo electrónico arq.nadia.arismendy@gmail.com profesional especialista de la Gerencia de Servicios Administrativos - Secretaria Administrativa de la Gobernación del Meta.

Cordialmente,

Arq. NADIA FERNANDA ARISMENDY REY
CPS 0411 de 2025
Gerencia de Servicios Administrativos
Secretaria Administrativa
Gobernación del Meta