



Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

ARG-2025-02683

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
DE LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00370, del 19 DE JUNIO DE 2025**

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra **ARG-PRED-00370**, de 19 de junio de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abcisas K71+319,89 D y final K71+830,62 I, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado "MAMAJUKA", vereda Unión Animito, municipio de Curumaní (LMS-183), con cédula catastral No. 202280001000000070244000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-31755, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se procede a publicar en la página web y en lugar de acceso al público de la entidad, el aviso remitido mediante comunicación ARG-2025-02580, del 6 de agosto de 2025, y se adjunta copia integra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal de los señores **CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, y se desconoce otra información de los destinatarios.

Se advierte que la presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

FECHA DE FIJACIÓN: **15 DE AGOSTO DE 2025**, A LAS 7:30 A.M.

FECHA DE DESFIJACIÓN: **25 DE AGOSTO DE 2025**, A LAS 5:30 P.M.

Con el presente aviso, se publica la Oferta de Compra No. **ARG-PRED-00370**, de 19 de junio de 2025, contenida en cuatro (4) folios.

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por
GERMÁN DE LA TORRE LOZANO
Fecha: 2025.08.15
08:17:26 -05'00'
GERMÁN DE LA TORRE LOZANO
Gerente General

Proyectó: SSC
Revisó: JFM - ARR
Aprobó: GDTL
Copia: Archivo





Autopista del Río Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

Bogotá, D.C., 6 de agosto de 2025

ARG-2025-02580

Señores

**CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA y/o
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Predio: Mamajuka

Unión Animito - Curumaní

Referencia: Contrato de Concesión bajo esquema de APP N°. 003-2022, del corredor “SABANA DE TORRES - CURUMANI” (el “Contrato”).

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la oferta formal de compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas: inicial **K71+319,89 D** y final **K71+830,62 I**, ubicado en la vereda “Unión Animito”, del municipio de Curumaní, (LMS-183), identificado con la cédula catastral **202280001000000070244000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **192-31755**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

Respetados Señores:

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00371** de 19 de junio de 2025, enviada el día 25 de julio de 2025 mediante correo certificado del servicio postal 4-72, en la cual se les instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00370**, de 19 de junio de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **K71+319,89 D** y final **K71+830,62 I**, del proyecto de la referencia, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado documento, se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, expidió Oferta de Compra mediante **ARG-PRED-00370**, de 19 de junio de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **K71+319,89 D** y final **K71+830,62 I**, vereda “Unión Animito”, del municipio de Curumaní (LMS-183), con cédula catastral No. **202280001000000070244000000000** y matrícula inmobiliaria No. **192-31755**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua”.

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4, del artículo 61, de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.





Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

Es de indicar que, en la citación **ARG-PRED-00371** de diecinueve (19) de junio de 2025, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00370**, de 19 de junio de 2025, copia de la Ficha Técnica Predial **LMS-183**, copia del Avalúo Comercial del 01 de abril de 2025, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan

Cordialmente,

**GERMAN
DE LA
TORRE
LOZANO**
GERMÁN DE LA TORRE LOZANO
Gerente General

Firmado
digitalmente por
GERMAN DE LA
TORRE LOZANO
Fecha: 2025.08.07
19:39:41 -05'00'

Proyectó: SSC
Revisó: JFM - ARR
Aprobó: GDTL
Anexos: Lo enunciado en _____ folios



Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

Bogotá DC, 19 JUN 2025

ARG-PRED- 00370

Señores:
CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA y/o
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietarios
Ciudad

Referencia: Contrato de Concesión bajo esquema de APP N°. 003-2022, del corredor "SABANA DE TORRES - CURUMANI" (el "Contrato").

Asunto: Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado Mamajuka (LMS-183) Vereda Union Animito, con cédula catastral No. 202280001000000070244000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-31755, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena 2 - Corredor Sabana De Torres – Curumaní - contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetados Señores **CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS:**

Como es de público conocimiento, el hecho de la terminación anticipada y declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Concesión No. 001 de 2010. En consecuencia, el día 22 de julio de 2022, la "ANI" y el Concesionario, suscribieron el Contrato de Concesión 003-2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor -Sabana de Torres Curumaní.

La Agencia Nacional de Infraestructura, en adelante ANI, con el fin de dar cumplimiento a sus objetivos y fines señalados por la ley, como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual administración y en consecuencia de utilidad pública; Delegó la gestión predial para la adquisición de los predios necesarios para la construcción de las obras objeto de contrato de concesión bajo el esquema APP número 003 del 2022 a la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE SAS**, de acuerdo con el mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018., en concordancia con lo estipulado en el Capítulo VI – Apéndice Predial- del señalado Contrato.

Es así como, para la ejecución de las obras objeto del contrato de concesión bajo el esquema APP número 003 del 2022 se requiere comprar una zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con cédula catastral No. 202280001000000070244000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 192-31755 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial LMS-183 de la Unidad Funcional No. 8, de fecha octubre de 2024 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

ly





Autopista del Río Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

El área requerida de terreno es de **CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (14.726,76 m²)**, incluidas las mejoras y especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial K71+319,89 D y final K71+830,62 I de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha octubre de 2024.

El valor de la oferta de compra es por la suma de **CIENTO DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 119.516.202,00 M/CTE)** correspondiente al área de terreno, construcciones anexas y cultivos y/o especies, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 01 de abril de 2025, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,472676	\$ 25.310.000,00	\$ 37.273.429,56
TOTAL TERRENO				\$ 37.273.429,56
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	610,90	\$ 14.300,00	\$ 8.735.870,00
CA1	m	30,24	\$ 25.300,00	\$ 765.072,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.500.942,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 72.741.830,86
TOTAL AVALÚO				\$ 119.516.202,42
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 119.516.202,00

De igual manera, el avalúo comercial contempla lo correspondiente al **DAÑO EMERGENTE**, de la siguiente manera:

24

Q





Autopista del Rio Grande S.A.S.
 Nit.: 901.607.093-1
 Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
 Bogotá, D.C. Colombia
 Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

		\$1.423.500,00		
VALOR BASE LIQUIDACION				119.516.202
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$358.549
2	Actos sin cuantia (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200
3	Actos sin cuantia (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000
5	Biometria	\$ 4.600,00	1	\$4.600
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	1	\$9.900
7	Retención de la fuente	1,00%		\$1.195.162
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$2.005.611
8	Iva derechos notariales	19%		\$381.066
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 41.702,72		\$41.700
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 1.036.205,47		\$ 1.036.205,47
11	Actos sin cuantia	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$20.724
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$1.195.162
SUBTOTAL				\$2.732.158
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$4.737.768

En el avalúo se realiza un cálculo del daño emergente que comprende los gastos notariales y registrales, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, así mismo, a través de su delegatario **AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S.** asumirá los gastos pertinentes a través de la subcuenta de predios.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina de la sociedad **AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, ubicada en la Carrera 27 N° 6A - 41 Barrio La Unión del Municipio de Aguachica Cesar, y/o al correo electrónico correspondencia@autopistadelriogrande.com.co

PERMISO DE INTERVENCIÓN: El Artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, estipula que la Concesión, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se reitera la solicitud a los propietarios para su otorgamiento.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, es obligación legal de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, iniciar el procedimiento de la expropiación por vía judicial, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 61 inciso 4 y el artículo 62 Ley 388 de 1997 y demás normas que sean concordantes y aplicables al caso.

Jy





Autopista del Río Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo tanto, se procederá a notificar conforme a lo señalado en el artículo 66 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente oferta formal de compra y el procedimiento para la adquisición de la franja de terreno se fundamenta en las siguientes normas; artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, ley novena de 1989 artículo 58 y subsiguientes de la ley 388 de 1997, ley 1564 el 2012, ley 1742 de 2014, decreto reglamentario 737 del 2014 compilado en el decreto único reglamentario 1079 de 2015, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial, copia del avalúo comercial con comité técnico, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial y certificado del Uso del Suelo.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

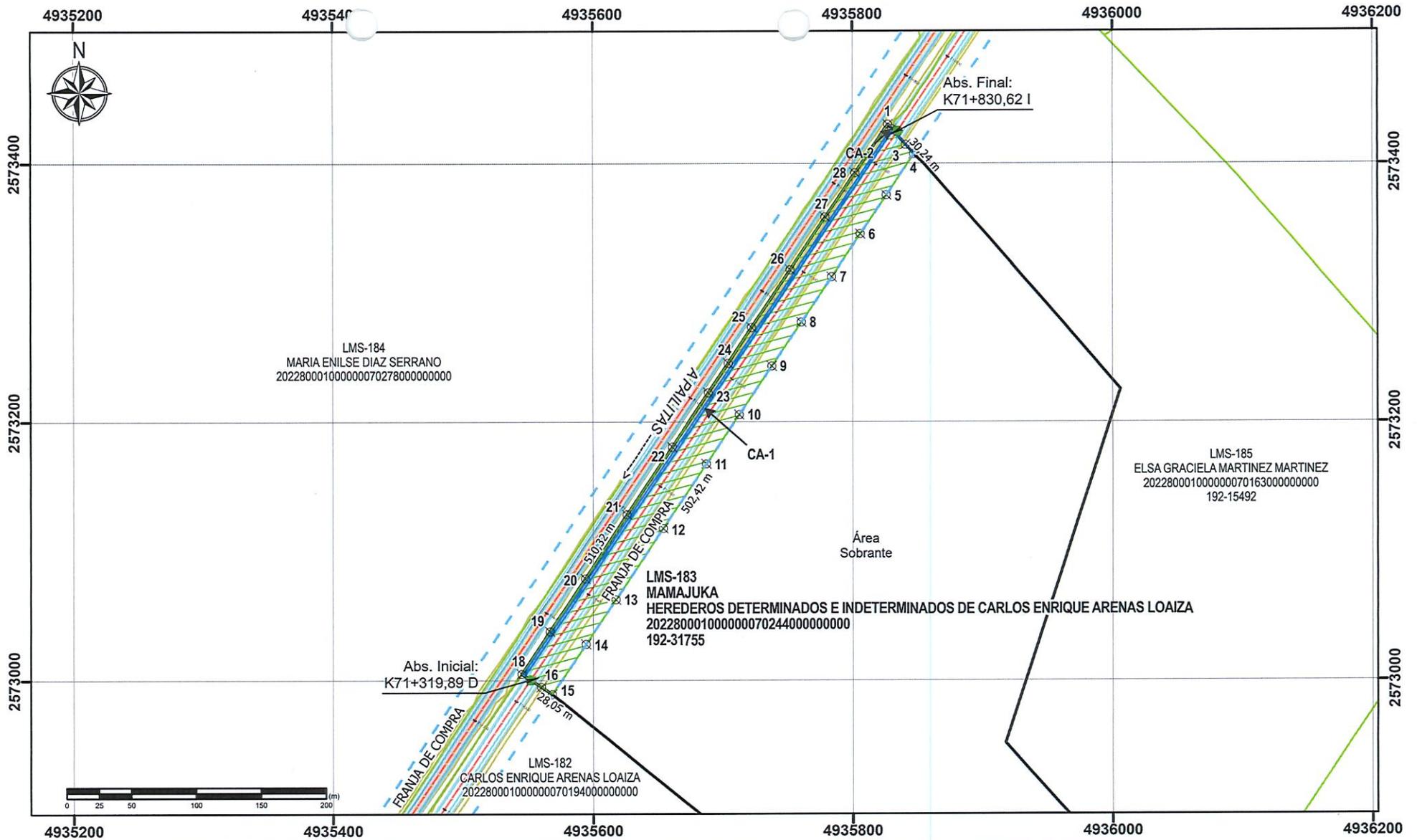
Atentamente,

MENZEL RAFAEL AMIN AVENDAÑO
Representante Legal

Proyectó: SSC
Revisó: JFM
Aprobó: ARR
Anexos: Lo enunciado en _____ folios

 **AUTOPISTA DEL RIO
GRANDE S.A.S.**
Vo. Bo. DIRECCIÓN JURÍDICA





ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI

PROPIETARIO:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA

CEDULA CATASTRAL:
202280001000000070244000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	247.871,00 m ²
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA-SIRGAS CTM12
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
Central Meridian: -73,0000
Latitude of Origin: 4,0000
False Easting: 5.000.000,0000
False Northing: 2.000.000,0000
Scale Factor: 0,9992
Map Units: Meter

CONVENCIONES

- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- DRENAJE DOBLE
- DRENAJE SENCILLO
- CARRETERABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I
-----------	--

LEYENDA

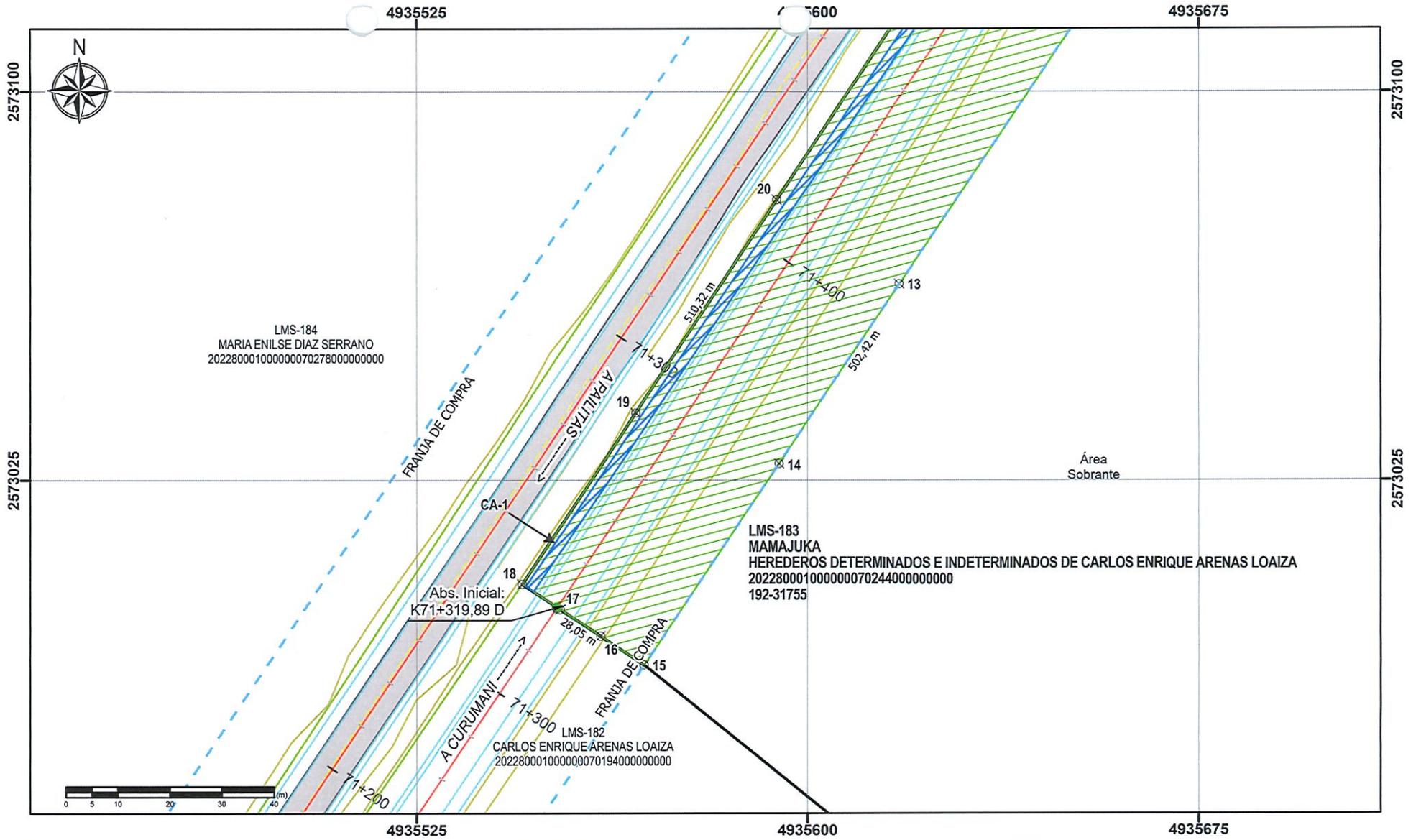
- PUNTOS INFLEXION
- ABCISAS
- CERCAS
- AREA REQUERIDA
- PREDIO REQUERIDO
- PREDIOS
- EJE VIA EXISTENTE
- CALZADA EXISTENTE
- CONSTRUCCIONES ANEXAS

FECHA: 25/10/2024 ESCALA: 1:4.000 ARCHIVO: LMS-183 PLANO No.1 DE 6 CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

[Signature]

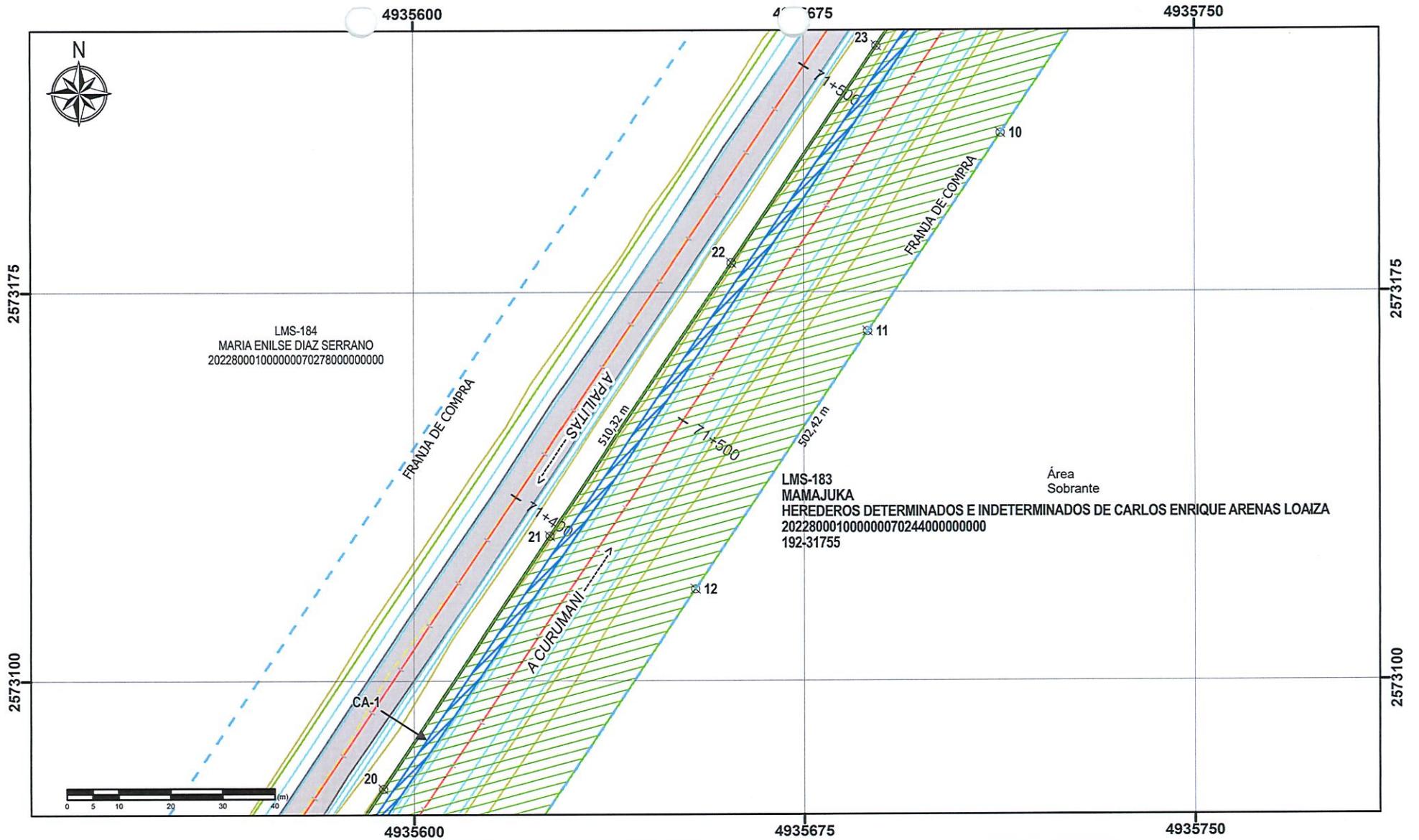
Elaboro: CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABON MP : 52279-328243



 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA.	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5.000.000.0000 False Northing: 2.000.000.0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter	CONVENCIONES — FRANJA DE COMPRA — DRENAJE DOBLE — LINEA DE ABCISAS - - - DRENAJE_SENCILLO — BERMAS Y CALZADAS — CARRETERABLES — EJE DE VIA — JAGUEY — CHAFLANES — LAGUNAS		LEYENDA  PUNTOS INFLEXION  ABCISAS  AREA REQUERIDA  PREDIO REQUERIDO  PREDIOS  EJE VIA EXISTENTE  CALZADA EXISTENTE  CONSTRUCCIONES ANEXAS								
	CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755		PUNTOS DE REFERENCIA <table border="1"> <tr> <td>RUTA 4515</td> <td>PK INICIO: K71+319,89 D</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PK FINAL: K71+830,62 I</td> </tr> </table>			RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D		PK FINAL: K71+830,62 I				
RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D												
	PK FINAL: K71+830,62 I												
 AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>247.871,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>14.726,76 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>233.144,24 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>	AREA TOTAL	247.871,00 m ²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	FECHA: 25/10/2024 ESCALA: 1:1.000 ARCHIVO: LMS-183	PLANO No.2 DE 6 CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023
AREA TOTAL	247.871,00 m ²												
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²												
AREA REMANENTE	0,00 m ²												
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²												
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²												

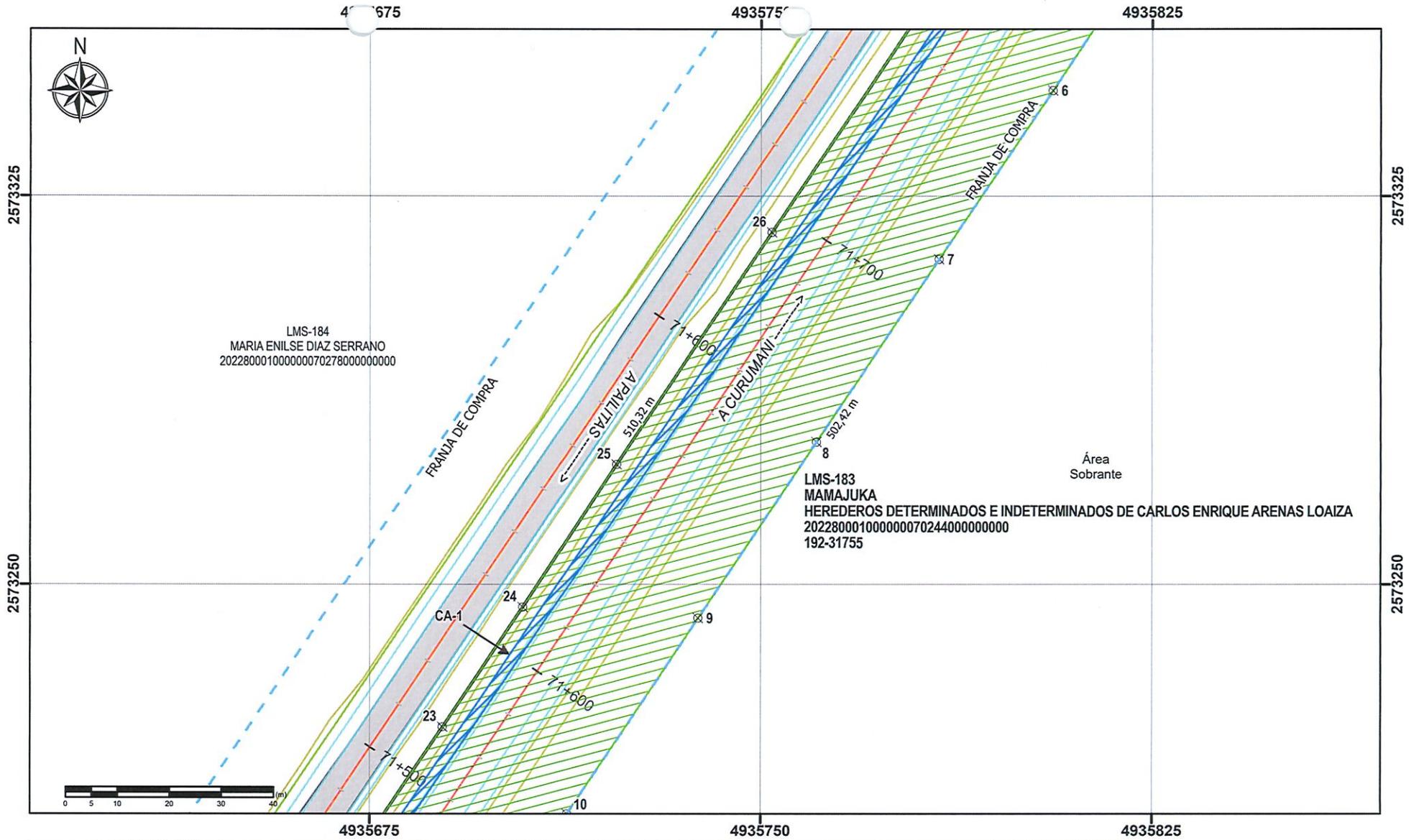
PLANO PREDIAL





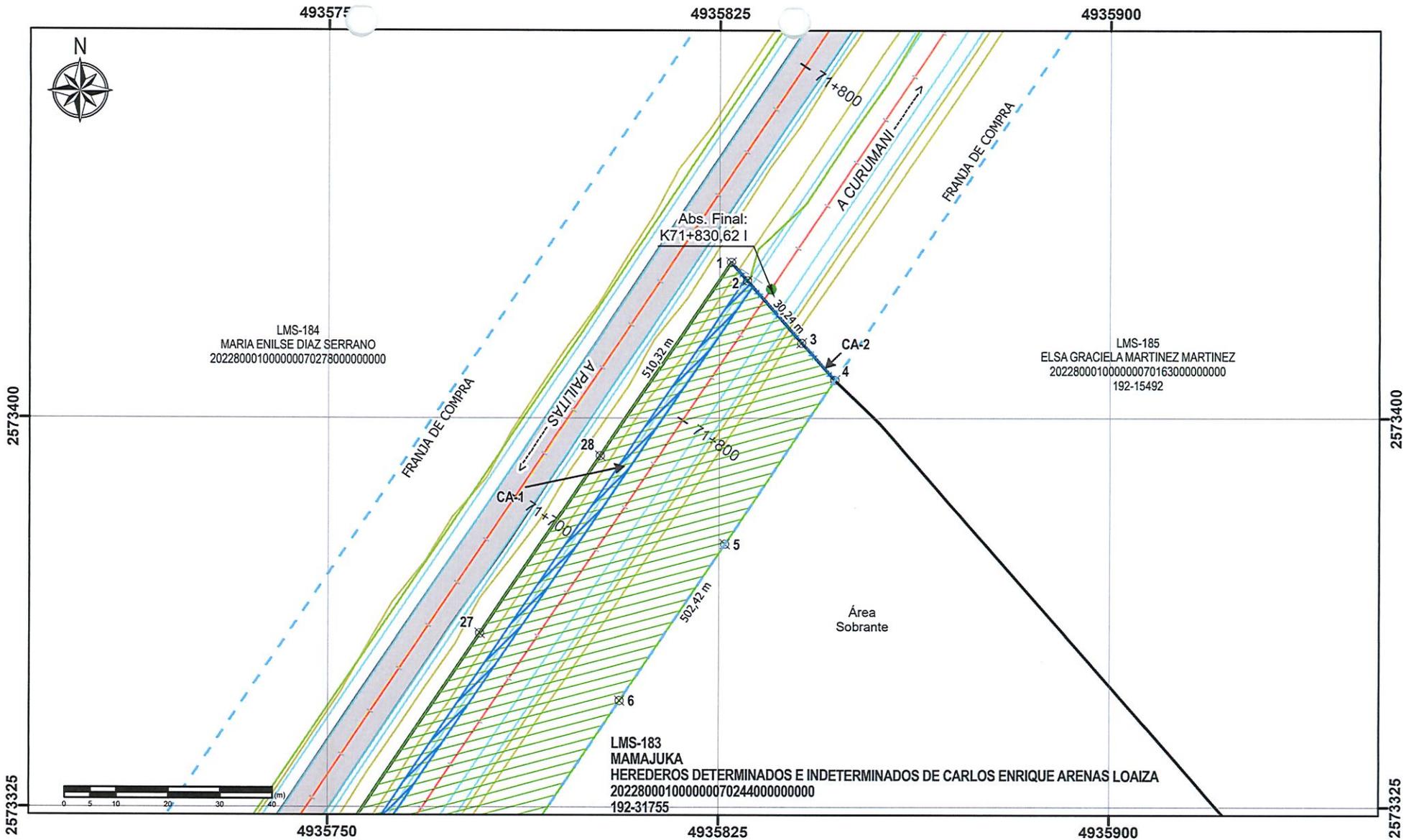
<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Easting: 5,000,000,0000 False Northing: 2,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSORCIAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHARLANES DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO CARRETERABLES JAGUEY LAGUNAS 		<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> PUNTOS INFLEXION AREA REQUERIDA PREDIO REQUERIDO PREDIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE CONSTRUCCIONES ANEXAS 												
	<p>CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>		<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <table border="1"> <tr> <td>RUTA 4515</td> <td>PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I</td> </tr> </table>			RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I										
RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I																
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>247.871,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>14.726,76 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>233.144,24 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>		AREA TOTAL	247.871,00 m ²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 25/10/2024</p>	<p>ESCALA: 1:1.000</p>	<p>ARCHIVO: LMS-183</p>	<p>PLANO No.3 DE 6</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023</p>
AREA TOTAL	247.871,00 m ²																
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²																
AREA REMANENTE	0,00 m ²																
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²																
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²																

PLANO PREDIAL



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5.000.000,0000 False Northing: 2.000.000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABCISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAFLANES DRENAJE DOBLE DRENAJE_SENCILLO CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS 		<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> PUNTOS INFLEXION AREA REQUERIDA PREDIO REQUERIDO PREDIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE CONSTRUCCIONES ANEXAS 												
	<p>CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>		<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <table border="1"> <tr> <td>RUTA 4515</td> <td>PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I</td> </tr> </table>			RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I										
RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I																
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>247.871,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>14.726,76 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>233.144,24 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>		AREA TOTAL	247.871,00 m ²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 25/10/2024</p>	<p>ESCALA: 1:1.000</p>	<p>ARCHIVO: LMS-183</p>	<p>PLANO No.4 DE 6</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023</p>
AREA TOTAL	247.871,00 m ²																
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²																
AREA REMANENTE	0,00 m ²																
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²																
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²																
<p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p>	<p>Elaboro: CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABÓN MP : 52279-328243</p>																
<p>UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI</p>																	

PLANO PREDIAL



PROPIETARIO:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA

CEDULA CATASTRAL:
202280001000000070244000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755



CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	247.871,00 m ²
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA-SIRGAS CTM12
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
Central Meridian: -73.0000
Latitude of Origin: 4.0000
False Easting: 5.000.000.0000
False Northing: 2.000.000.0000
Scale Factor: 0,9992
Map Units: Meter

CONVENCIONES	
FRANJA DE COMPRA	DRENAJE DOBLE
LINEA DE ABCISAS	DRENAJE_SENCILLO
BERMAS Y CALZADAS	CARRETERABLES
EJE DE VIA	JAGUEY
CHALANES	LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA	
RUTA 4515	PK INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I

LEYENDA	
⊗ PUNTOS INFLEXION	▭ PREDIOS
● ABCISAS	— EJE VIA EXISTENTE
→ CERCAS	▭ CALZADA EXISTENTE
▭ AREA REQUERIDA	▭ CONSTRUCCIONES ANEXAS
▭ PREDIO REQUERIDO	

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI

FECHA: 25/10/2024

ESCALA: 1:1.000

ARCHIVO: LMS-183

PLANO No.5 DE 6

CODIGO: FT-PRE-005
VERSION: 1
FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2573430,145	4935827,275	4,68
2	2573426,627	4935830,362	15,87
3	2573414,699	4935840,83	9,69
4	2573407,419	4935847,219	38,04
5	2573375,771	4935826,121	36,37
6	2573345,498	4935805,962	39,30
7	2573312,800	4935784,161	42,32
8	2573277,583	4935760,691	40,99
9	2573243,474	4935737,96	45,34
10	2573205,747	4935712,817	46,04
11	2573167,424	4935687,297	59,84
12	2573117,635	4935654,095	65,88
13	2573062,814	4935617,56	41,52
14	2573028,263	4935594,534	46,78
15	2572989,335	4935568,591	10,02
16	2572994,880	4935560,245	9,30
17	2573000,026	4935552,5	8,73
18	2573004,858	4935545,227	39,62
19	2573037,955	4935566,996	49,31
20	2573079,152	4935594,092	58,36
21	2573127,915	4935626,164	63,21
22	2573180,602	4935661,088	50,34
23	2573222,528	4935688,958	27,70
24	2573245,569	4935704,339	32,99
25	2573273,259	4935722,279	53,78
26	2573317,999	4935752,117	48,68
27	2573358,496	4935779,127	41,32
28	2573392,807	4935802,143	45,01
1	2573430,145	4935827,275	
TOTAL AREA REQUERIDA = 14.726,76 m2			

 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE AREANAS LOAIZA	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5.000.000,0000 False Northing: 2.000.000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS	LEYENDA
	CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755			
 AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	CUADRO DE AREAS		FECHA: 25/10/2024	ESCALA: N/A
TRONCAL DEL MAGDALENA 2	AREA TOTAL: 247.871,00 m ² AREA REQUERIDA: 14.726,76 m ² AREA REMANENTE: 0,00 m ² AREA SOBRANTE: 233.144,24 m ² AREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m ²	ARCHIVO: LMS-183		
UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI			CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023	

PLANO PREDIAL





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO LMS-183

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: MAMAJUKA

VEREDA: UNIÓN ANIMITO

MUNICIPIO: CURUMANÍ

DEPARTAMENTO: CESAR

**SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE,
EL VEINTINUEVE (29) DE
NOVIEMBRE DE 2024.**

BOGOTÁ D.C., ABRIL 2025



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Vereda o Corregimiento
- 1.8. Dirección del inmueble
- 1.9. Abscisado de área Requerida
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble
- 1.11. Uso Por Norma
- 1.12. Información Catastral
- 1.13. Fecha visita al predio
- 1.14. Fecha del informe de avalúo

2. DOCUMENTOS

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matrícula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio



- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios Residuales
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

16. DOCUMENTOS ANEXOS



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopista del Rio Grande, el veintinueve (29) de noviembre de 2024.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial con comité técnico.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Cesar.

1.6. MUNICIPIO: Curumaní.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Unión Animito.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Mamajuka.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K71+319,89 D y abscisa final K71+830,62 I.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Agropecuario.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras públicas del municipio de Curumaní –Cesar, la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso Agrícola.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	20-228-00-01-00-00-0007-0244-0-00-00-0000
Área de terreno	24 Ha 7871.00m ²
Área de construcción	0.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 81,728,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC (Ver Anexo 16.2 – Certificado Catastral).

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 13 de diciembre de 2024.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 01 de abril de 2025.



PREDIO LMS-183

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado catastral del 20 de marzo del 2025.
- Certificado de uso del suelo del 24 de enero de 2023.
- Ficha predial LMS-183 de octubre de 2024.
- Inventario predial LMS-183 del 25 de octubre de 2024.
- Plano predial LMS-183 del 25 de octubre de 2024.
- Informe de Confrontación LMS-183 del 25 de octubre de 2024.
- Estudio de títulos del 25 de octubre de 2024.
- Certificado de tradición 20 de septiembre de 2024.
- Registro Fotográfico LMS-183 25 de octubre de 2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA C.C. 5.116.226.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia S/N del 7 de septiembre de 2009, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná.

5

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-31755 Oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-31755 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua y sus respectivos títulos, en el inmueble objeto del presente estudio se encuentra registrada las siguientes medidas cautelares:

- **OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL**, de INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS (INVIAS) a CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA, mediante Oficio 33188 de fecha 03 de septiembre de 2020, expedida por el Instituto Nacional de Vías Inviatas de Bogotá D.C., registrada en la anotación número 02 del folio de matrícula inmobiliaria No. 192-31755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.
- **EMBARGO DE LA SUCESIÓN**, a CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA, Mediante Oficio S/N del 16 de abril de 2021, proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia De Chiriguana, registrada en la anotación número 03 del folio de matrícula inmobiliaria No. 192-31755 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Chimichagua.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

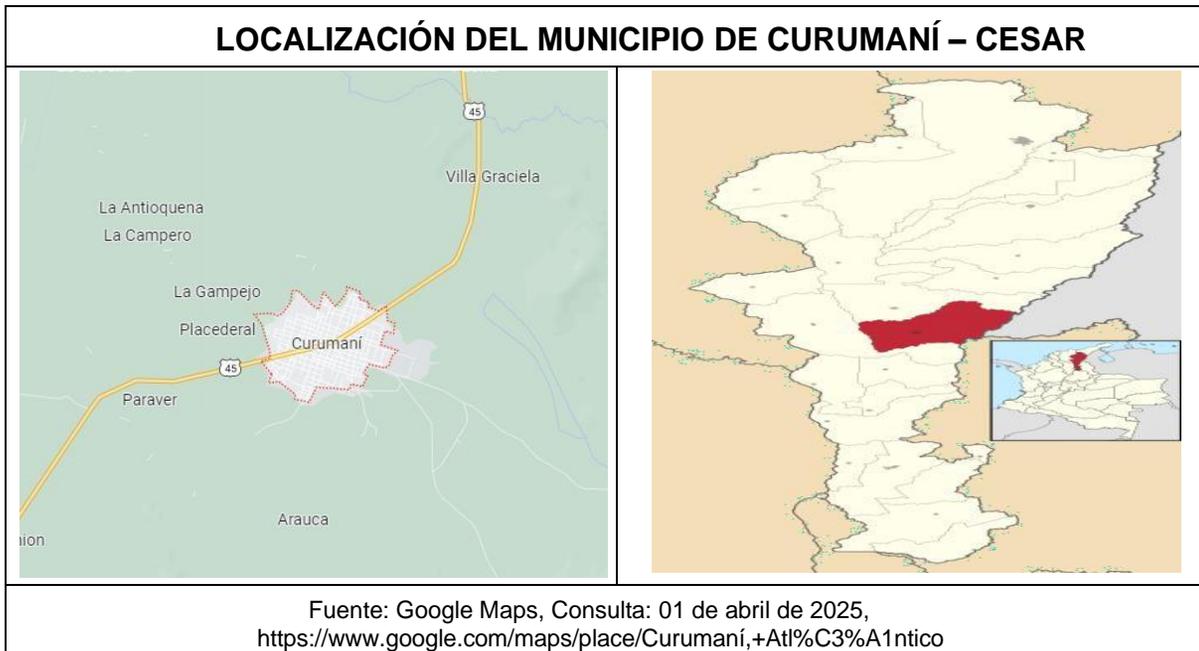
Fuente: Estudio de títulos y Certificado de Tradición



PREDIO LMS-183

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: De acuerdo con el certificado de uso del suelo el predio está ubicado en la vereda Unión Animito, no obstante, de acuerdo con el cruce cartográfico realizado con la capa de veredas DANE, el predio está ubicado en la vereda Bella Vista, que se ubica geográficamente al suroccidente del perímetro urbano de municipio de Curumaní. Limita al norte con la vereda de Sabanagrande y Unión 28, al oriente con la vereda La Conquista N 1, al sur con la vereda La conquista N 2 y al occidente con la vereda San Cristóbal del municipio de Curumaní.¹



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (tierras laboradas de producción de, arroz, yuca, maíz, plátano y frutales) y la pesca.²

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido húmedo. La temperatura promedio del municipio de Curumaní es de 28 °C y una altura promedio de 112 m.s.n.m. ³

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PVBa, y cuenta con las siguientes características:

1 Página oficial del municipio, <http://www.Curumaní-atlantico.gov.co>



PREDIO LMS-183

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVBa	Cálido húmedo	Depósitos aluviales mezclados	Aeric Fluvaquents, Aquic Eutrudepts, Typic Udifluvents	Suelos superficial y Moderadamente profundos, textura media y fina, fuertemente ácido y alcalino, pobre y buen drenaje, údico y ácuico, saturación alta y fertilidad media	No aplica	61 y 67

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Cesar. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

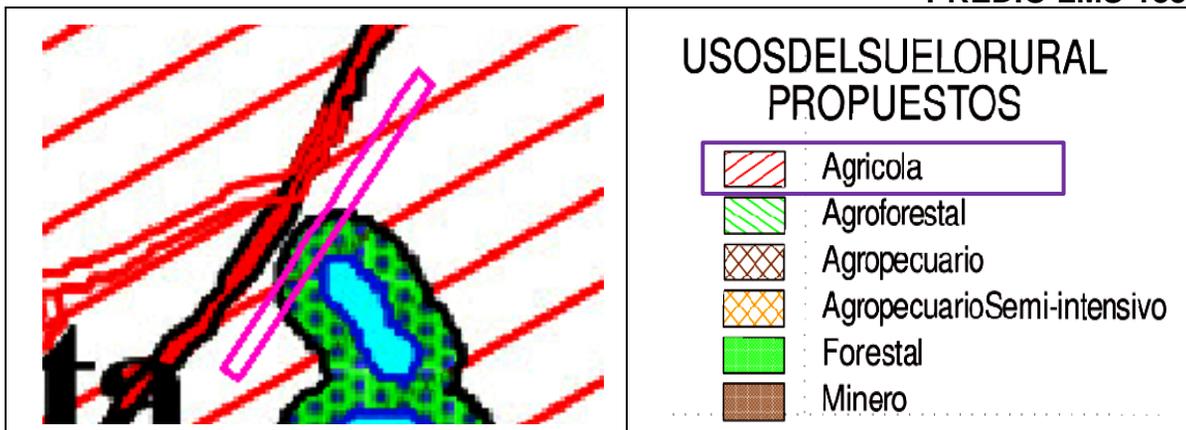
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Curumaní.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del perímetro urbano del municipio de Curumaní, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, las vías principales del sector es la vía Troncal del Magdalena 2, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

7

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Curumaní – Cesar, aprobado mediante Acuerdo Municipal No 004 del 28 de enero de 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Curumaní para los años 2000/2008 Proyección hacia el nuevo Milenio” y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación y obras públicas del municipio de Curumaní, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo Agrícola. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo).

PREDIO LMS-183



Fuente: Plano Usos del suelo - secretaria de Planeación y obras públicas Municipal de Curumaní.

Nota: Para el uso normativo que se presenta en el área de afectación "Agrícola" no se indican los usos: principales, complementarios, condicionados y prohibidos; dado que no se encuentra esta información en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Curumaní – Cesar, ni en el certificado de uso de suelo expedido por la Secretaria de Planeación y obras públicas del municipio de Curumaní

8

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda Bella Vista, que se ubica geográficamente al occidente del perímetro urbano del municipio de Curumaní, al cual se accede mediante la vía Troncal Magdalena 2, aproximadamente 5 km del perímetro urbano de Curumaní.



Fuente: Google Earth, Consulta: 01 de abril de 2025



PREDIO LMS-183

6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	247.871,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	14.726,76 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	233.144,24 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	14.726,76 m²

Fuente: Ficha predial LMS-183.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	30,24 m	4,68m CON RUTA NACIONAL 4515 (P1-P2)
		25,56m CON PREDIO LMS-185 DE ELSA GRACIELA MARTINEZ (P2 – P4)
ORIENTE	502,42 m	CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO (P4 – P15)
SUR	28,05 m	CON PREDIO LMS-182 DE CARLOS ENRIQUE ARENAS (P15 – P18)
OCCIDENTE	510,32 m	CON RUTA NACIONAL 4515 (P18 – P1)

Fuente: Ficha predial LMS-183.

9

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal Magdalena 2 que comunica los municipios de Pelaya y Curumaní, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que el área requerida no cuenta con acometidas de servicios públicos.

6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA(Ha)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1,472676	Plana 0-7%	Agropecuario	Agrícola

6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:



PREDIO LMS-183

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Ca-1 , CANAL DE DRENAJE EN TIERRA DE FORMA TRAPEZOIDAL 1,20m DE ANCHO POR 0,35m DE PROFUNDIDAD Y 508m DE LONGITUD APROXIMADAMENTE. (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR).	610,90	m ²	N/A	N/A	N/A
Ca-2 , CERCA LATERAL A 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL. 14, SOBRE POSTES DE MADERA BURDA CADA 1,0m. (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR).	30,24	m	8	Regular	30

Nota: La construcción CA1 no es objeto de depreciación.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVOS/ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
GUASIMO Ø = 0,30m	80	und
DIVIDIVI Ø = 0,20m	2	und
TRUPILLO Ø = 0,10m	1	und
SAPO Ø = 0,10m	2	und
PUYA BARBÚ Ø = 0,20m	4	und
JOBO Ø = 0,20m	21	und
LIMON Ø = 0,10m	24	und
MORA Ø = 0,20m	49	und
TOTUMO Ø = 0,10m	28	und
ESPINO Ø = 0,30m	1	und
PALMA DE VINO Ø = 0,60m	35	und
GUACAMAYO Ø = 0,60m	20	und
ROBLE Ø = 0,20m	21	und
HIGO AMARILLO Ø = 0,30m	1	und
CAMPANO Ø = 0,30m	18	und
SAPO Ø = 0,30m	5	und
CAFECITO Ø = 0,20m	3	und
BUCHE DE PAVO Ø = 0,10m	2	und

**PREDIO LMS-183**

TREBOL $\varnothing = 0,30\text{m}$	1	und
LAUREL (COMINO) $\varnothing = 0,10\text{m}$	2	und
JOBO $\varnothing = 1,00\text{m}$	14	und
RABO DE IGUANO $\varnothing = 0,40\text{m}$	14	und
PIÑIQUI (ÑIPI) $\varnothing = 0,20\text{m}$	9	und
TREBOL $\varnothing = 0,50\text{m}$	1	und
GUAYABO DE LEON $\varnothing = 0,10\text{m}$	1	und
PALMA AFRICANA $\varnothing = 0,30\text{m}$	21	und
OREJERO $\varnothing = 1,00\text{m}$	3	und
CAMPANO $\varnothing = 0,50\text{m}$	12	und
MAMON DE PUERCO $\varnothing = 0,10\text{m}$	1	und
MUÑECO $\varnothing = 0,10\text{m}$	1	und
TAMACO $\varnothing = 0,10\text{m}$	1	und
JOBO $\varnothing = 0,30\text{m}$	15	und
CAMAJON $\varnothing = 0,60\text{m}$	4	und
CENTELLO $\varnothing = 0,20\text{m}$	1	und
MANGO MANZANA $\varnothing = 0,20\text{m}$	3	und
CEIBA $\varnothing = 1,00\text{m}$	1	und
MANGO DE HILACHA $\varnothing = 0,20\text{m}$	3	und
BARBASCO $\varnothing = 0,30\text{m}$	5	und
MORA $\varnothing = 0,40\text{m}$	14	und
UVERO $\varnothing = 0,10\text{m}$	1	und
YARUMO $\varnothing = 0,40\text{m}$	1	und
CAMPANO $\varnothing = 0,10\text{m}$	1	und
GALLINERO $\varnothing = 0,20\text{m}$	1	und
RESBALA MONO $\varnothing = 0,20\text{m}$	1	und

11

Fuente: Ficha predial LMS-183.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

7.1. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

De conformidad con los artículos 29 y 32 de la resolución 620, las indemnizaciones de los valores de cultivos y especies se calcularon según las edades y estados fitosanitarios, teniendo en cuenta variables como altura del árbol y diámetro a la



PREDIO LMS-183

altura del pecho, donde se determinaron los costos en los que se incurre para su instalación (mano de obra, insumos como las semillas e infraestructura y asistencia técnica) y sostenimiento (abono orgánico para aporte nutricional del suelo, control de plagas y enfermedades, la fertilización y la recolección del producto, entre otros).

7.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.3. 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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

12

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3116811984	Wilmar lopez	CURUMANI	LA CAROLINA	Finca	\$ 800.000.000,00	30,00	300,00
2	3102102520	Mariluz	CURUMANI	A 5 MIN DEL PERIMETRO URBANO Y A 1 Km DE LA TRONCAL	Finca	\$ 1.820.000.000,00	52,00	400,00
3	313 4349091	Fernando	CURUMANI	ENTRE SAN ROQUE Y SANTA	Finca	\$ 460.000.000,00	20,00	60,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1



PREDIO LMS-183

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
									ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR /m2	VALOR TOTAL
1	3116811984	Wilmar Lopez	CURUMANI	LA CAROLINA	Finca	\$ 800.000.000	1,0%	\$ 792.000.000	30	23.400.000	300,00	\$ 300.000	\$ 90.000.000
2	3102102520	Mariluz	CURUMANI	A 5 MN DEL PERIMETRO URBANO YA 1 Km DE LA TRONCAL	Finca	\$ 1.820.000.000	11,0%	\$ 1.619.800.000	52	25.380.769	400,00	\$ 750.000	\$ 300.000.000
3	313.4349091	Fernando	CURUMANI	ENTRE SAN ROQUE Y SANTA	Finca	\$ 460.000.000	1,0%	\$ 455.400.000	20	21.870.000	60,00	\$ 300.000	\$ 18.000.000
PROMEDIO						\$ 23.550.256,33							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						1.760.200,97	LÍMITE SUPERIOR	\$ 25.310.457,31					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,47%	LÍMITE INFERIOR	\$ 21.790.055,36					

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

13

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	LA CAROLINA	Finca	\$ 23.400.000
2	A 5 MIN DEL PERIMETRO URBANO Y A 1 Km DE LA TRONCAL	Finca	\$ 25.380.769
3	ENTRE SAN ROQUE Y SANTA	Finca	\$ 21.870.000
PROMEDIO			\$ 23.550.256,33
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.760.200,97
COEF DE VARIACIÓN			7,47%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 25.310.457,31
LÍMITE INFERIOR			\$ 21.790.055,36

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la ubicación del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:



PREDIO LMS-183

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$25.310.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda la carolina, en el municipio de Curumaní. cuenta con un área de terreno de 30 hectáreas de topografía principalmente semiplana, distribuidas en pozos para aguas veraneras y pastos naturales. además, dispone de una casa de unos 300 m2 aproximadamente.

Oferta 2: Finca ubicada en el municipio de Curumaní. Esta propiedad tiene un terreno de 52 hectáreas, y cuenta con una casa con una superficie de construcción de aproximadamente 400 m2, la finca se encuentra muy cercana al perímetro urbano de Curumani.

Oferta 3: Finca ubicada entre San Roque y Santa Isabel, en el municipio de Curumaní, con una extensión de 20 hectáreas de terreno, cuenta con una casa de aproximadamente 60 metros cuadrados, topografía semiplana.

14

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 214 y páginas especializadas.



Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
LMS-183						

ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
------	-------------------	------	--------	----------------	----------------------------	---------------

ANEXO CA1						
CA-1.	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	610,90	\$ 1.289.609,90
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	213,82	\$ 6.796.852,43
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	21,00	\$ 660.933,00
	Total APU					\$ 8.747.395,33
	Total Construcción (Área)					610,90
	Valor Adoptado (m2)					\$ 14.318,87

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 214, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA2						
CA-2	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	6,05	\$ 12.771,55
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,06	\$ 1.907,26
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web 1	Kg	\$ 17.900,00	0,53	\$ 9.487,00
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$ 19.808,00	31,00	\$ 614.048,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$ 375,00	120,96	\$ 45.360,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	14,00	\$ 440.622,00
	Total APU					\$ 1.124.195,81
	Total Construcción (Metros)					30,24
	Valor Adoptado (m)					\$ 37.175,79

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 214, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 214.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 14.318,87	0	\$ 14.318,87	\$ 14.300,00
CA1	8	30	26,67%	3	31,93%	\$ 37.175,79	\$ 11.870,84	\$ 25.304,94	\$ 25.300,00

Nota: La construcción CA1 no es objeto de depreciación, dadas sus características constructivas, ya que estas no son depreciables, como es el caso del recebo, el cual no pierde su valor ni estructura en el tiempo.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

**PREDIO LMS-183**

CULTIVOS/ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
GUASIMO Ø = 0,30m	80	und	\$ 40.164,28	\$ 3.213.142,40
DIVIDIVI Ø = 0,20m	2	und	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
TRUPILLO Ø = 0,10m	1	und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
SAPO Ø = 0,10m	2	und	\$ 33.470,24	\$ 66.940,48
PUYA BARBÚ Ø = 0,20m	4	und	\$ 41.970,00	\$ 167.880,00
JOBO Ø = 0,20m	21	und	\$ 17.850,79	\$ 374.866,59
LIMON Ø = 0,10m	24	und	\$ 44.274,23	\$ 1.062.581,52
MORA Ø = 0,20m	49	und	\$ 17.850,79	\$ 874.688,71
TOTUMO Ø = 0,10m	28	und	\$ 17.850,79	\$ 499.822,12
ESPIÑO Ø = 0,30m	1	und	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
PALMA DE VINO Ø = 0,60m	35	und	\$ 148.756,61	\$ 5.206.481,35
GUACAMAYO Ø = 0,60m	20	und	\$ 511.350,83	\$ 10.227.016,60
ROBLE Ø = 0,20m	21	und	\$ 35.701,58	\$ 749.733,18
HIGO AMARILLO Ø = 0,30m	1	und	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
CAMPANO Ø = 0,30m	18	und	\$ 101.526,38	\$ 1.827.474,84
SAPO Ø = 0,30m	5	und	\$ 101.526,38	\$ 507.631,90
CAFECITO Ø = 0,20m	3	und	\$ 17.850,79	\$ 53.552,37
BUCHE DE PAVO Ø = 0,10m	2	und	\$ 33.470,24	\$ 66.940,48
TREBOL Ø = 0,30m	1	und	\$ 107.104,75	\$ 107.104,75
LAUREL (COMINO) Ø = 0,10m	2	und	\$ 35.701,58	\$ 71.403,16
JOBO Ø = 1,00m	14	und	\$ 602.464,25	\$ 8.434.499,50
RABO DE IGUANO Ø = 0,40m	14	und	\$ 66.940,47	\$ 937.166,58
PIÑIQUI (ÑIPI) Ø = 0,20m	9	und	\$ 33.470,24	\$ 301.232,16
TREBOL Ø = 0,50m	1	und	\$ 793.368,56	\$ 793.368,56
GUAYABO DE LEON Ø = 0,10m	1	und	\$ 55.411,60	\$ 55.411,60
PALMA AFRICANA Ø = 0,30m	21	und	\$ 635.045,00	\$ 13.335.945,00
OREJERO Ø = 1,00m	3	und	\$ 2.891.828,39	\$ 8.675.485,17
CAMPANO Ø = 0,50m	12	und	\$ 511.350,83	\$ 6.136.209,96
MAMON DE PUERCO Ø = 0,10m	1	und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
MUÑECO Ø = 0,10m	1	und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
TAMACO Ø = 0,10m	1	und	\$ 42.024,94	\$ 42.024,94
JOBO Ø = 0,30m	15	und	\$ 40.164,28	\$ 602.464,20
CAMAJON Ø = 0,60m	4	und	\$ 793.368,56	\$ 3.173.474,24
CENTELLO Ø = 0,20m	1	und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
MANGO MANZANA Ø = 0,20m	3	und	\$ 176.183,75	\$ 528.551,25
CEIBA Ø = 1,00m	1	und	\$ 2.259.240,94	\$ 2.259.240,94
MANGO DE HILACHA Ø = 0,20m	3	und	\$ 176.183,75	\$ 528.551,25
BARBASCO Ø = 0,30m	5	und	\$ 107.104,75	\$ 535.523,75
MORA Ø = 0,40m	14	und	\$ 66.940,47	\$ 937.166,58
UVERO Ø = 0,10m	1	und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
YARUMO Ø = 0,40m	1	und	\$ 66.940,47	\$ 66.940,47
CAMPANO Ø = 0,10m	1	und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
GALLINERO Ø = 0,20m	1	und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
RESBALA MONO Ø = 0,20m	1	und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
TOTAL DE CULTIVOS/ESPECIES				\$ 72.741.830,86

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.
Elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.



PREDIO LMS-183

Notas:

- Para las especies “Cafecito”, “Guayabo de león”, “Rabo de iguano”, “Mamón de puerco”, “Centello”, “Barbasco”, “Gallinero” y “Totumo” se adopta el valor comercial de maderable de tercera categoría.
- Para la especie “Limon” se adopta el valor comercial de la especie “Limón Tahití”.
- Para las especies “Higo amarillo” y “Buche de pavo” se adopta el valor comercial de maderable de segunda categoría.
- Para la especie “Puya Barbú” se adopta el valor comercial de la especie Ornamental.
- Para la especie “Espino” se adopta el valor comercial de la especie “Aromo”.
- Para la especie “Tamaco” se adopta el valor comercial de la especie “Corozo”.
- Para las especies “Mango Manzana” y “Mango de Hilacha” se adopta el valor comercial de la especie “Mango Común”.
- Para la especie “Yarumo” se adopta el valor comercial de la especie “Guarumo”.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 2 que comunica los municipios de Pelaya y Curumaní, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

18



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,472676	\$ 25.310.000,00	\$ 37.273.429,56
TOTAL TERRENO				\$ 37.273.429,56
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	610,90	\$ 14.300,00	\$ 8.735.870,00
CA1	m	30,24	\$ 25.300,00	\$ 765.072,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.500.942,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 72.741.830,86
TOTAL AVALÚO				\$ 119.516.202,42
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 119.516.202,00

TOTAL AVALÚO: CIENTO DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 119.516.202,00).

19

Bogotá, D.C., 01 de abril de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537

**15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS****I. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS**

De conformidad con el requerimiento del Solicitante en cuanto a realizar la estimación del cálculo de gastos de notariado y registro, y de acuerdo con el Decreto 095 de 2021 y lo dispuesto en la Resolución SNR No. 00585 del 24 de enero de 2025 “Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial” y la Resolución No. 00179 de 10-01-2025 “Por la cual se adopta y actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones”, se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar, por lo cual el presente concepto corresponde a una estimación del valor.

Es de aclarar que el siguiente calculo no hace parte integral del avalúo comercial con comité técnico ni del daño emergente y lucro cesante calculados para el beneficiario determinado en los insumos técnicos.

20

ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
		\$1.423.500,00		
VALOR BASE LIQUIDACION				119.516.202
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$358.549
2	Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200
3	Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000
5	Biometría	\$ 4.600,00	1	\$4.600
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	1	\$9.900
7	Retención de la fuente	1,00%		\$1.195.162
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$2.005.611
8	Iva derechos notariales	19%		\$381.066
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 41.702,72		\$41.700
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 1.036.205,47		\$ 1.036.205,47
11	Actos sin cuantía	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$20.724
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$1.195.162
SUBTOTAL				\$2.732.158
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$4.737.768



II. DAÑO EMERGENTE

- a. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles**
 - No aplica, dado que no se suministra documentación.
- b. Desconexión de servicios públicos**
 - No aplica, dado que la franja objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos.
- c. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional**
 - No aplica, dado que no se suministra documentación.
- d. Impuesto predial**
 - No aplica, dado que es una compra parcial del inmueble.
- e. Adecuación de áreas remanentes**
 - No aplica, dado que no se suministra documentación.
- f. Perjuicios derivados de la terminación de contratos**
 - No aplica, dado que no se suministra documentación.

III. LUCRO CESANTE

- a. Perdida de utilidad por actividad económica**
 - No aplica, dado que no se suministra documentación.
- b. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición**
 - No aplica, dado que no se suministra documentación.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos		
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0,00	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183

TOTAL INDEMNIZACIONES: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 0,00)

Bogotá, D.C., 01 de abril de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal

RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador

RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director de Comité Técnico de Avalúos

RAA AVAL-80095537

22



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



23

CULTIVOS / ESPECIES

PALMA AFRICANA



GUASIMO





CAMPANO



PALMA DE VINO



ESPECIES



OREJERO



24

JOBO



LIMÓN





CAMAJON



CEIBA



MORA



GUACAMAYO



25

ESPECIES



ESPECIES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183

ESPECIES



ESPECIES





16.2. CERTIFICADO CATASTRAL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 1890-991833-38870-0
FECHA: 20 /marzo/2025

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5116226 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:228-CURUMANÍ
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0007-0244-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0007-0244-000
DIRECCIÓN:MAMAJUKA
MATRÍCULA:192-31755
ÁREA TERRENO:24 Ha 7871.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 81,728,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5116226
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

27

El presente certificado se expide para INTERESADO.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versailles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Paili, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Roseco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Sueso, Sutausa, Tausa, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta. Sin consejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales-Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chingitana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Cauquetá, los municipios de Tunja y Chiquiquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProducto/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



28



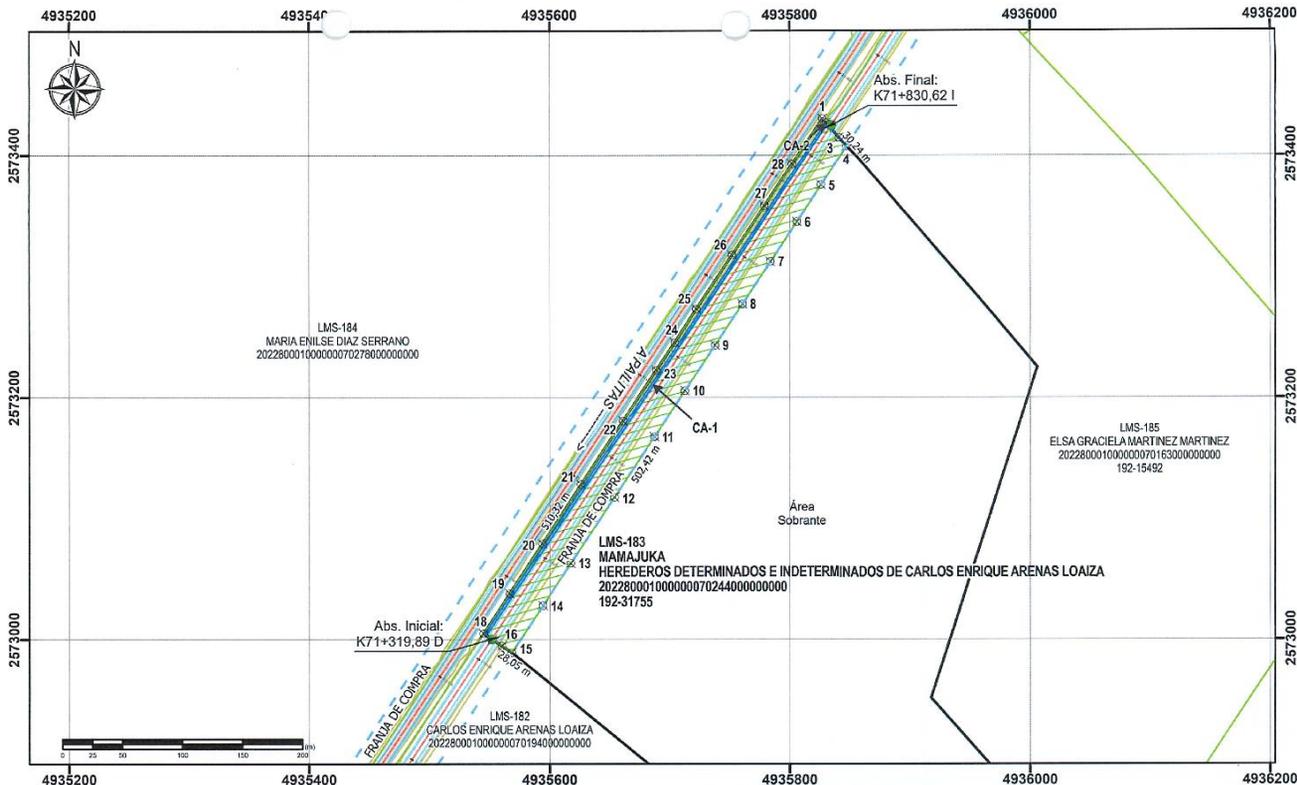
16.4. FICHA PREDIAL

 Agencia Nacional de Infraestructura	 DEPARTAMENTO DEL CESAR	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCPSP-F-185																																																																																																		
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002																																																																																																		
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020																																																																																																		
PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2		UNIDAD FUNCIONAL: 8																																																																																																					
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		PREDIO No.: LMS-183		SECTOR O TRAMO: LAS VEGAS - CURUMANI																																																																																																			
ABSC. INICIAL: K71+319,89 D ABSC. FINAL: K71+830,62 I		MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Der 507,82 m																																																																																																					
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA			CEDULA: 5116226 DIRECCION / EMAIL: 3116562416 DIRECCION DEL PREDIO: MAMAJUKA	MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755 CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000																																																																																																			
VEREDA/BARRIO: UNION ANIMITO	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL	LINDEROS:	LONGITUD (m):	COLINDANTES:																																																																																																			
MUNICIPIO: CURUMANI DPTO: CESAR	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO	NORTE: 30,24 ORIENTE: 502,42 SUR: 28,05 OCCIDENTE: 510,32	4,68m CON RUTA NACIONAL 4515 (P1-P2) 25,56m CON PREDIO LMS-185 DE ELSA GRACIELA MARTINEZ (P2-P4) CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO (P4-P15) CON PREDIO LMS-182 DE CARLOS ENRIQUE ARENAS (P15-P18) CON RUTA NACIONAL 4515 (P18-P1)																																																																																																				
Predio requerido para: CALZADA NUEVA TOPOGRAFIA		TOPOGRAFIA: 0-7% Plana																																																																																																					
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES MI-2			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES																																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>GUAXIMO $\phi = 0,30m$</td><td>86</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>ONIVIVI $\phi = 0,20m$</td><td>2</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>TRUJILLO $\phi = 0,10m$</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>SAPO $\phi = 0,10m$</td><td>2</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PUYA BARBÚ $\phi = 0,20m$</td><td>4</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>JOSO $\phi = 0,20m$</td><td>21</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>LIMON $\phi = 0,10m$</td><td>24</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>MORA $\phi = 0,20m$</td><td>49</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>TOTJMO $\phi = 0,10m$</td><td>28</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>ESPIÑO $\phi = 0,30m$</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PALMA DE VINO $\phi = 0,60m$</td><td>35</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>GUACAMAYO $\phi = 0,80m$</td><td>20</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>ROBLE $\phi = 0,20m$</td><td>21</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>HIEDO AMARILLO $\phi = 0,30m$</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>CAMPANO $\phi = 0,30m$</td><td>18</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>SAPO $\phi = 0,30m$</td><td>5</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>CAFECITO $\phi = 0,20m$</td><td>3</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>BUCHE DE PAVO $\phi = 0,10m$</td><td>2</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>TREBOL $\phi = 0,30m$</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>LAUREL (COMINO) $\phi = 0,10m$</td><td>2</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>JOSO $\phi = 1,00m$</td><td>14</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>RAPO DE GUANO $\phi = 0,40m$</td><td>14</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PIRIGUI (PIPI) $\phi = 0,20m$</td><td>9</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>TREBOL $\phi = 0,30m$</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	GUAXIMO $\phi = 0,30m$	86		UND	ONIVIVI $\phi = 0,20m$	2		UND	TRUJILLO $\phi = 0,10m$	1		UND	SAPO $\phi = 0,10m$	2		UND	PUYA BARBÚ $\phi = 0,20m$	4		UND	JOSO $\phi = 0,20m$	21		UND	LIMON $\phi = 0,10m$	24		UND	MORA $\phi = 0,20m$	49		UND	TOTJMO $\phi = 0,10m$	28		UND	ESPIÑO $\phi = 0,30m$	1		UND	PALMA DE VINO $\phi = 0,60m$	35		UND	GUACAMAYO $\phi = 0,80m$	20		UND	ROBLE $\phi = 0,20m$	21		UND	HIEDO AMARILLO $\phi = 0,30m$	1		UND	CAMPANO $\phi = 0,30m$	18		UND	SAPO $\phi = 0,30m$	5		UND	CAFECITO $\phi = 0,20m$	3		UND	BUCHE DE PAVO $\phi = 0,10m$	2		UND	TREBOL $\phi = 0,30m$	1		UND	LAUREL (COMINO) $\phi = 0,10m$	2		UND	JOSO $\phi = 1,00m$	14		UND	RAPO DE GUANO $\phi = 0,40m$	14		UND	PIRIGUI (PIPI) $\phi = 0,20m$	9		UND	TREBOL $\phi = 0,30m$	1		UND	N/A		CANTIDAD: N/A UNID: N/A
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																																																				
GUAXIMO $\phi = 0,30m$	86		UND																																																																																																				
ONIVIVI $\phi = 0,20m$	2		UND																																																																																																				
TRUJILLO $\phi = 0,10m$	1		UND																																																																																																				
SAPO $\phi = 0,10m$	2		UND																																																																																																				
PUYA BARBÚ $\phi = 0,20m$	4		UND																																																																																																				
JOSO $\phi = 0,20m$	21		UND																																																																																																				
LIMON $\phi = 0,10m$	24		UND																																																																																																				
MORA $\phi = 0,20m$	49		UND																																																																																																				
TOTJMO $\phi = 0,10m$	28		UND																																																																																																				
ESPIÑO $\phi = 0,30m$	1		UND																																																																																																				
PALMA DE VINO $\phi = 0,60m$	35		UND																																																																																																				
GUACAMAYO $\phi = 0,80m$	20		UND																																																																																																				
ROBLE $\phi = 0,20m$	21		UND																																																																																																				
HIEDO AMARILLO $\phi = 0,30m$	1		UND																																																																																																				
CAMPANO $\phi = 0,30m$	18		UND																																																																																																				
SAPO $\phi = 0,30m$	5		UND																																																																																																				
CAFECITO $\phi = 0,20m$	3		UND																																																																																																				
BUCHE DE PAVO $\phi = 0,10m$	2		UND																																																																																																				
TREBOL $\phi = 0,30m$	1		UND																																																																																																				
LAUREL (COMINO) $\phi = 0,10m$	2		UND																																																																																																				
JOSO $\phi = 1,00m$	14		UND																																																																																																				
RAPO DE GUANO $\phi = 0,40m$	14		UND																																																																																																				
PIRIGUI (PIPI) $\phi = 0,20m$	9		UND																																																																																																				
TREBOL $\phi = 0,30m$	1		UND																																																																																																				
			TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0 m²																																																																																																				
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS																																																																																																							
1 Ca-1, CANAL DE DRENAJE EN TIERRA DE FORMA TRAPEZOIDAL DE 1,20m DE ANCHO POR 0,35m DE PROFUNDIDAD Y 508m DE LONGITUD APROXIMADAMENTE, (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR).			610,90 m ²																																																																																																				
2 Ca-2, CERCA LATERAL A 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUJAS CAL 14, SOBRE POSTES DE MADERA BURDA CADA 1,0m, (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR).			30,24 m																																																																																																				
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?			NO																																																																																																				
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			NO																																																																																																				
Tiene el inmueble aprobado plan parcelar en el momento de levantamiento de la Ficha Predial?			NO																																																																																																				
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			NO																																																																																																				
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?			NO																																																																																																				
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?			NO																																																																																																				
FECHA DE ELABORACIÓN: oct-24 Elaboró: <i>[Firma]</i> CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABÓN MP 52279-328243		ÁREA TOTAL PREDIO: 247.871,00 m² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 14.726,76 m² ÁREA REMANENTE: 0,00 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA: 14.726,76 m² ÁREA SOBRAANTE: 233.144,24 m²		OBSERVACIONES: 1. Abscisado con respecto al eje derecho (Calzada Norte).																																																																																																			
Revisó y Aprobó: <i>[Firma]</i> Néstor Fabio Martínez M.P. 25202 - 264536 CND				PAG. 1 de 2																																																																																																			

29



16.5. PLANO PREDIAL

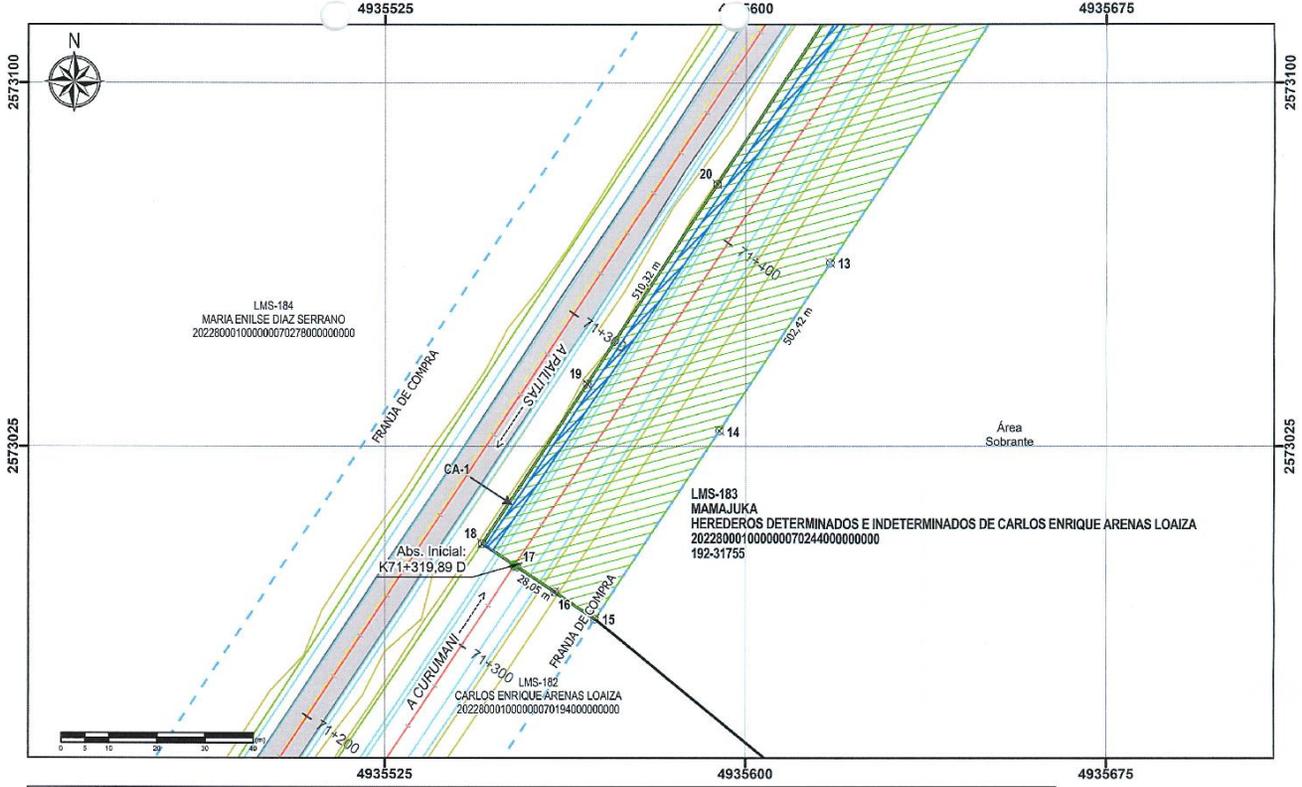


31

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Proyección: Transverso Mercator Datum: MAGNA Central Meridiano: -73,0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Easting: 5,000,000,0000 False Northing: 2,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>FRANJA DE COMPRA DRENAJE DOBLE LÍNEA DE PREDIOS DRENAJE SENCILLO BARRIOS Y CALZADAS CARRETERABLES EJE DE VÍA JERSEY CHIRANES LAGUNAS</p>		<p>LEYENDA</p> <p>PUNTOS INTELIGIBLES PREDIOS ABSCISAS EJE VÍA EXISTENTE CERCAS CALZADA EXISTENTE ÁREA REQUERIDA CONSTRUCCIONES ANEXAS PREDIO REQUERIDO</p>	<p>PLANO PREDIAL</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Elaboró: CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABÓN MP: 52278-328243</p>										
	<p>CEDEULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>		<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RUTA: 4515 PK: INICIO: K71+319,89 D FIN: K71+830,62 I</p>													
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>247.871,09 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>14.726,76 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>233.144,24 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	247.871,09 m ²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 25/10/2024</p>	<p>ESCALA: 1:4.000</p>	<p>ARCHIVO: LMS-183</p>	<p>PLANO No.1 DE 6</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023</p>
AREA TOTAL	247.871,09 m ²															
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²															
AREA REMANENTE	0,00 m ²															
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²															
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²															



PREDIO LMS-183



32

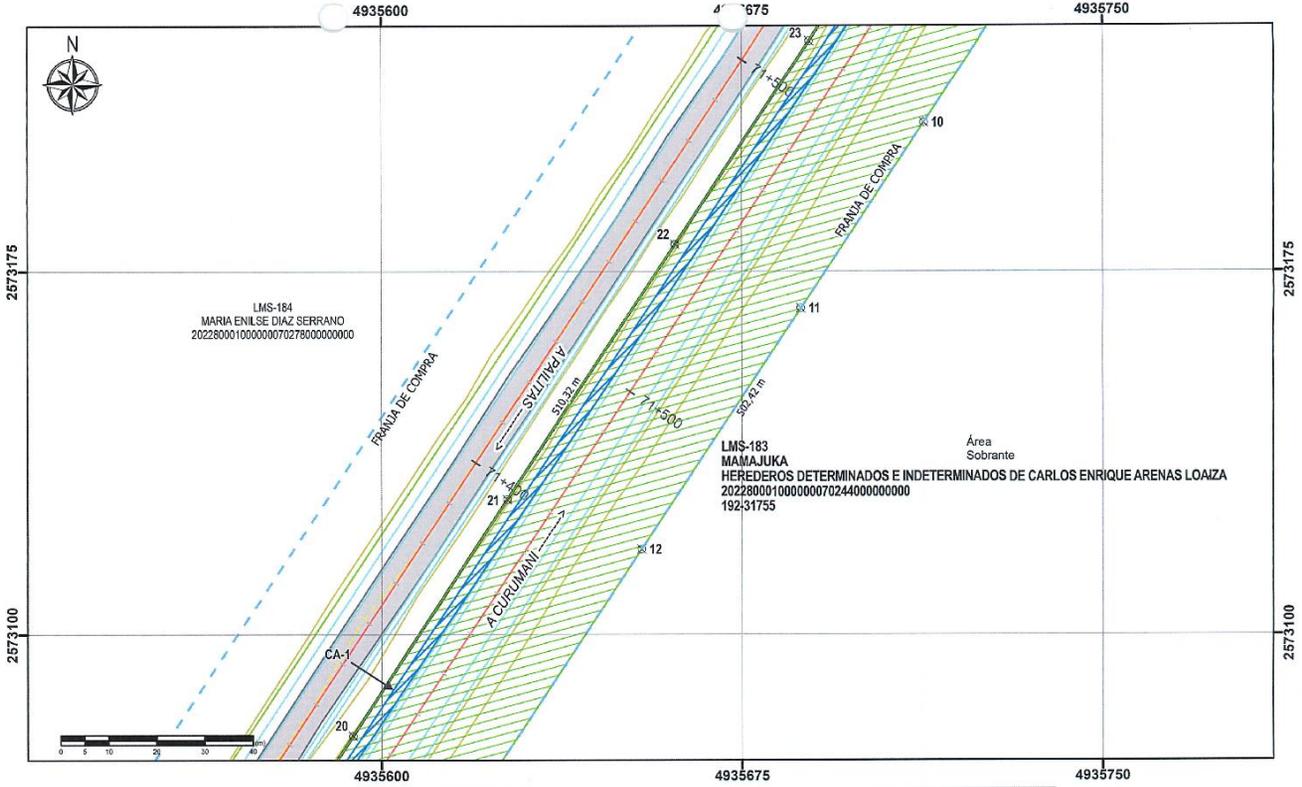
<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12</p> <p>Projection: Transverse Mercator</p> <p>Datum: MAGDA</p> <p>Central Meridian: -73.0000</p> <p>Latitude of Origin: 4.0000</p> <p>False Easting: 5.000.000.0000</p> <p>Latitude of Origin: 2.000.000.0000</p> <p>Scale Factor: 0.9992</p> <p>Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSORCIAS ESPEJOS Y CALZADAS EJE DE VIA CHARLINES DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO CARRETERILES JALOREY LADRONES 	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> PUNTOS INFLEXION ABSCISAS AREA REQUERIDA PRECIO REQUERIDO PRECIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE CONSTRUCCIONES INENAS 															
	<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>247.871,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>14.728,76 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>233.144,24 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	247.871,00 m ²	AREA REQUERIDA	14.728,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <table border="1"> <tr><td>RUTA</td><td>4515</td></tr> <tr><td>PK</td><td>INICIO: K71+319,89 D</td></tr> <tr><td></td><td>FINAL: K71+830,62 I</td></tr> </table>	RUTA	4515	PK	INICIO: K71+319,89 D		FINAL: K71+830,62 I
AREA TOTAL	247.871,00 m ²																		
AREA REQUERIDA	14.728,76 m ²																		
AREA REMANENTE	0,00 m ²																		
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²																		
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²																		
RUTA	4515																		
PK	INICIO: K71+319,89 D																		
	FINAL: K71+830,62 I																		

Handwritten signature

Elaboro: CHRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABON MP: 5279-326243



PREDIO LMS-183



33

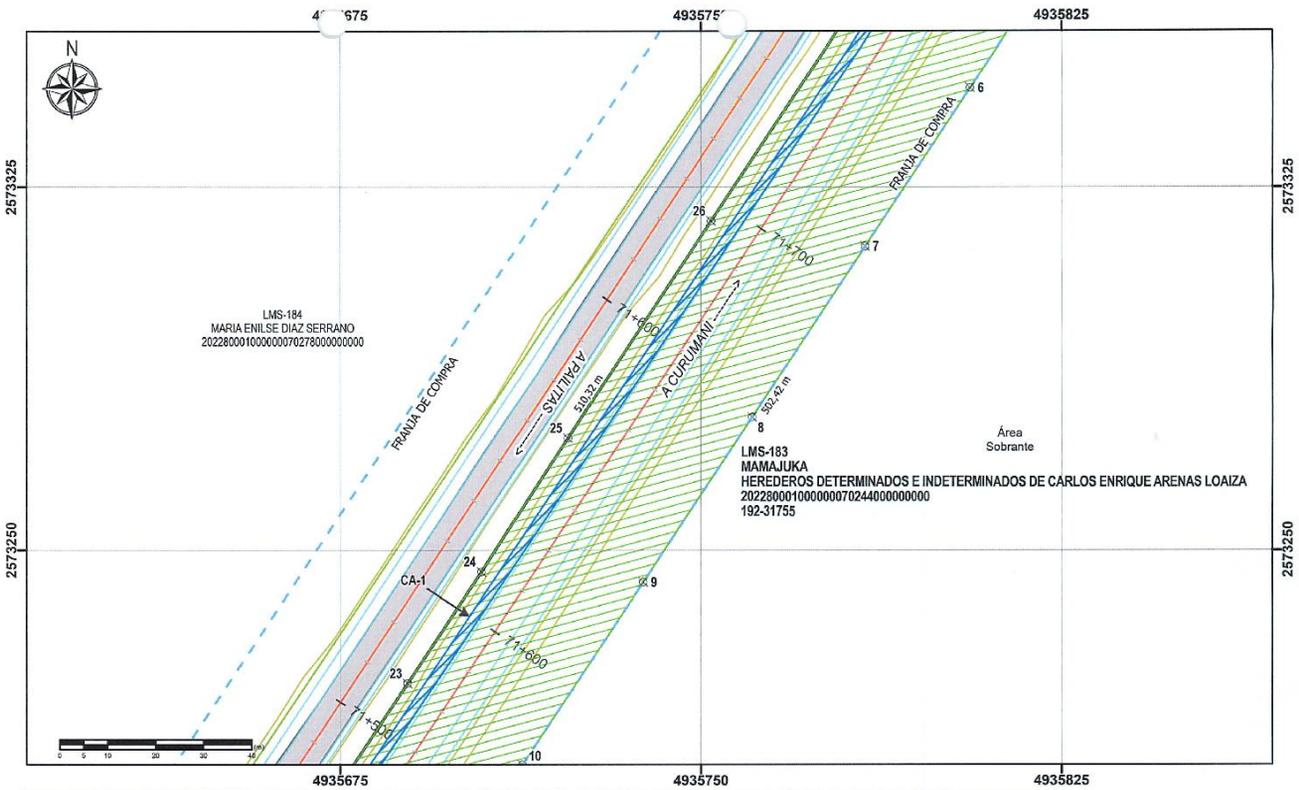
<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGDA Central Meridian: -73,0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Easting: 5,000,000,0000 False Northing: 2,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>		<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COPRA LINEA DE ASFALTOS BOVEDAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHUPLANES DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO CONCRETES LAGUNAS 	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> PUNTOS INCLUIDOS AREA REQUERIDA PREDIO REQUERIDO PREBOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE CONSTRUCCIONES ARENAS 											
	<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>247.871,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>14.726,76 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRIANTE</td><td>233.144,24 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	247.871,00 m ²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRIANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 25/10/2024</p>	<p>ESCALA: 1:1.000</p>	<p>ARCHIVO: LMS-183</p>	<p>PLANO No.3 DE 6</p>
AREA TOTAL	247.871,00 m ²															
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²															
AREA REMANENTE	0,00 m ²															
AREA SOBRIANTE	233.144,24 m ²															
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²															

PLANO PREDIAL

Elaboro: CHRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABON MP: 52279-32343



PREDIO LMS-183



34

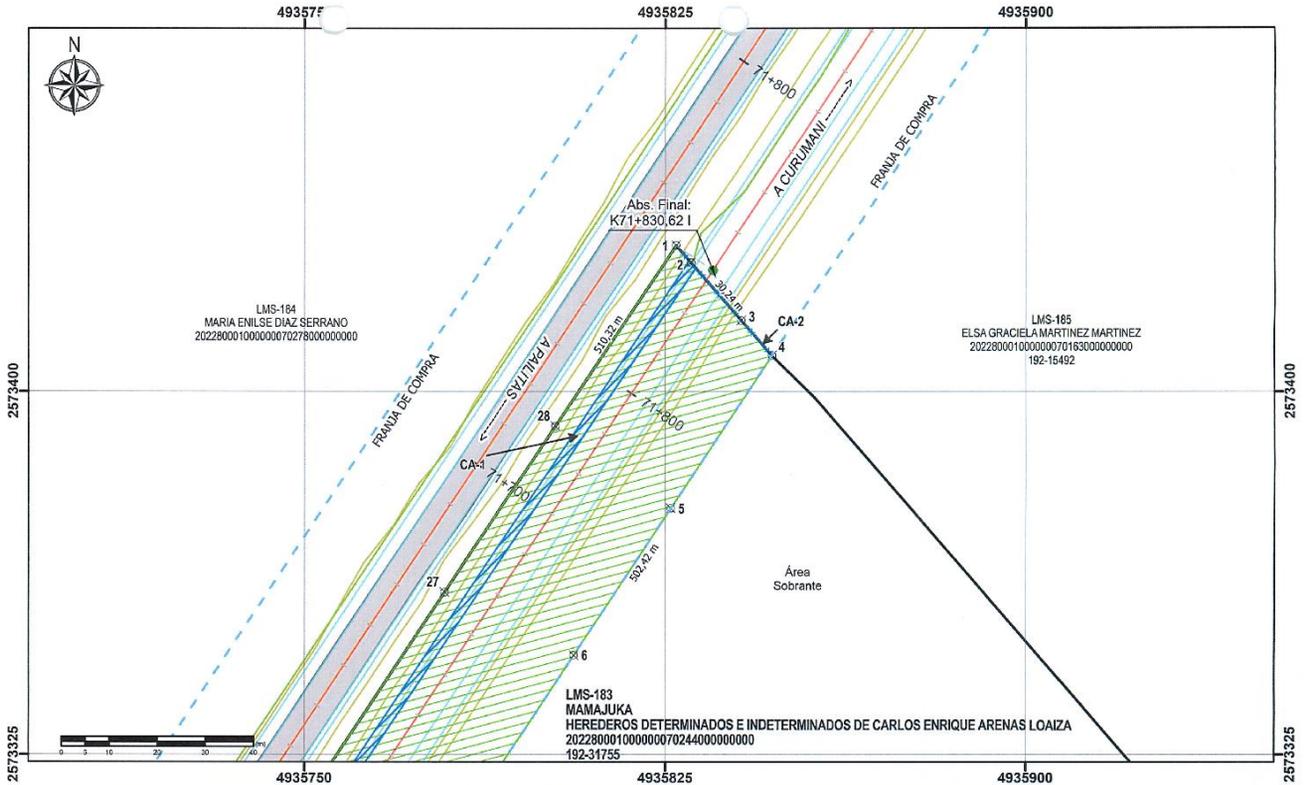
<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAIZA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5.000.000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COMPRA LINEA DE ANCHOS SEÑALES Y CALZADAS EJE DE VIA CHIRUPALES DISEÑO DOBLE DISEÑO SENCILLO CARRETERILES JAGUET LAGUENS 	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> PUNTOS ENLACE AREA REQUERIDA PREDIO REQUERIDO PRECIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE CONSTRUCCIONES ANIDAS 																	
	<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 8 LAS VEGAS - CURUMANI</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>247.871,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>14.726,76 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>233.144,24 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	247.871,00 m ²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <table border="1"> <tr><td>RUTA</td><td>4515</td></tr> <tr><td>PK</td><td>INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I</td></tr> </table>	RUTA	4515	PK	INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I	<p>FECHA:</p> <p>25/10/2024</p>	<p>ESCALA:</p> <p>1:1.000</p>	<p>ARCHIVO:</p> <p>LMS-183</p>	<p>PLANO No.4 DE 6</p>
AREA TOTAL	247.871,00 m ²																				
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²																				
AREA REMANENTE	0,00 m ²																				
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²																				
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²																				
RUTA	4515																				
PK	INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I																				

PLANO PREDIAL

Elaboró: CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABÓN M.P.: 52279-328345



PREDIO LMS-183



35

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS ENRIQUE ARENAS LOAZA</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73,0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Easting: 5,000,000,0000 False Northing: 2,000,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSISAS SEÑALES Y CRUZAMAS EJE DE VIA CHAPUZAS</p> <p>DISEÑO DOBLE DISEÑO SENCILLO CARRIETABLES JABNEY LAGRANAS</p>	<p>LEYENDA</p> <p>PUNTOS INFLEXION ABSISAS CERRAS AREA REQUERIDA PRECIO REQUERIDO</p> <p>PREDIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE CONSTRUCCIONES ANEXAS</p>												
	<p>CEDELA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>				<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RUTA 4515 INICIO: PK K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I</p>											
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>247.871,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>14.726,76 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>233.144,24 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	247.871,00 m ²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 25/10/2024</p>	<p>ESCALA: 1:1.000</p>	<p>ARCHIVO: LMS-183</p>	<p>PLANO No.5 DE 6</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 30-01-2023</p>
AREA TOTAL	247.871,00 m ²															
AREA REQUERIDA	14.726,76 m ²															
AREA REMANENTE	0,00 m ²															
AREA SOBRANTE	233.144,24 m ²															
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²															

PLANO PREDIAL

Elaboró: CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABÓN MP : 52279-328243



TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2573430,145	4935827,275	4,68
2	2573426,627	4935830,362	15,87
3	2573414,899	4935840,83	9,69
4	2573407,419	4935847,219	38,04
5	2573375,771	4935826,121	36,37
6	2573345,498	4935805,962	39,30
7	2573312,800	4935784,161	42,32
8	2573277,583	4935760,691	40,99
9	2573243,474	4935737,96	45,34
10	2573205,747	4935712,817	46,04
11	2573167,424	4935687,297	59,84
12	2573117,635	4935654,095	65,88
13	2573062,814	4935617,56	41,52
14	2573028,263	4935594,534	46,78
15	2572989,335	4935568,591	10,02
16	2572994,880	4935560,245	9,30
17	2573000,026	4935552,5	8,73
18	2573004,858	4935545,227	39,62
19	2573037,955	4935566,996	49,31
20	2573079,152	4935594,092	58,36
21	2573127,915	4935626,164	63,21
22	2573180,602	4935661,088	50,34
23	2573222,528	4935688,958	27,70
24	2573245,565	4935704,339	32,99
25	2573273,259	4935722,279	53,78
26	2573317,999	4935752,117	48,68
27	2573358,496	4935779,127	41,32
28	2573392,807	4935802,143	45,01
1	2573430,145	4935827,275	
TOTAL AREA REQUERIDA = 14.726,76 m2			

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: HEREDEROS DE TERMINAJOS E ROBERTO RAMOS DE CARLOS ENRIQUE ARIANAS LOAZA</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73,0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Easting: 5,000,000,0000 False Northing: 2,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>— CERCA — DRENAJE DOBLE — DRENAJE REJICILLO — CAMINOS GARBETEABLES — JALQUEY — JALQUEY</p>	<p>LEYENDA</p>												
	<p>CEDELA CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-31755</p>				<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>PK RUTA 4515 INICIO: K71+319,89 D FINAL: K71+830,62 I</p>											
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>247.871,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>14.726,76 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRIANTE</td><td>233.144,24 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	247.871,00 m²	AREA REQUERIDA	14.726,76 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRIANTE	233.144,24 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²	<p>FECHA: 25/10/2024</p>	<p>ESCALA: N/A</p>	<p>ARCHIVO: LMS-183</p>	<p>PLANO No. 6 DE 6</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 25-01-2023</p>
AREA TOTAL	247.871,00 m²															
AREA REQUERIDA	14.726,76 m²															
AREA REMANENTE	0,00 m²															
AREA SOBRIANTE	233.144,24 m²															
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²															

PLANO PREDIAL

Elaboro: CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABON MP: 52279-328243



16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409207552101016581 Nro Matricula: 192-31755
 Pagina 1 TURNO: 2024-192-1-16946

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 04:32:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 192 - CHIMICHAGUA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: CURUMANI VEREDA: CURUMANI
 FECHA APERTURA: 28-09-2009 RADICACIÓN: 2009-4717 CON: SENTENCIA DE: 07-09-2009
 CODIGO CATASTRAL: 202280001000000070244000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
 NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 VEREDA BELLA VISTA. PREDIO CON EXTENSION DE (24 HAS. 7.871 M2), SUS LLINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN EN LA SENTENCIA DEL 07-09-09. JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANA -VEREDA: BELLA VISTA.

AREA Y COEFICIENTE
 AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
 COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: RURAL
 1) MAMAJUKA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
 DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-09-2009 Radicación: 4717
 Doc: SENTENCIA S/N DEL 07-09-2009 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANA

A: ARENAS LOIZA CARLOS ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-09-2020 Radicación: 2020-192-6-1830
 Doc: OFICIO 33188 DEL 03-09-2020 INVIAS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS- INVIAS NIT# 8002158072
 A: ARENAS LOAIZA CARLOS ENRIQUE CC# 5116226 X



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409207552101016581

Nro Matrícula: 192-31755

Pagina 2 TURNO: 2024-192-1-16946

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 04:32:19 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-192-6-1256

Doc: OFICIO S/N DEL 16-04-2021 JUZGADO PROMISCOO DE FAMILIA DE CHIRIGUANA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARENAS LOAIZA CARLOS ENRIQUE

CC# 5116226 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-192-1-16946

FECHA: 20-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR BACCA ZAMBRANO

REGISTRADOR SECCIONAL

**16.7. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

CULTIVOS/ESPECIES	UNIDAD	VALOR UNITARIO
GUASIMO Ø = 0,30m	und	\$ 40.164,28
DIVIDIVI Ø = 0,20m	und	\$ 17.850,79
TRUPILLO Ø = 0,10m	und	\$ 17.850,79
SAPO Ø = 0,10m	und	\$ 33.470,24
PUYA BARBÚ Ø = 0,20m	und	\$ 41.970,00
JOBO Ø = 0,20m	und	\$ 17.850,79
LIMON Ø = 0,10m	und	\$ 44.274,23
MORA Ø = 0,20m	und	\$ 17.850,79
TOTUMO Ø = 0,10m	und	\$ 17.850,79
ESPINO Ø = 0,30m	und	\$ 40.164,28
PALMA DE VINO Ø = 0,60m	und	\$ 148.756,61
GUACAMAYO Ø = 0,60m	und	\$ 511.350,83
ROBLE Ø = 0,20m	und	\$ 35.701,58
HIGO AMARILLO Ø = 0,30m	und	\$ 40.164,28
CAMPANO Ø = 0,30m	und	\$ 101.526,38
SAPO Ø = 0,30m	und	\$ 101.526,38
CAFECITO Ø = 0,20m	und	\$ 17.850,79
BUCHE DE PAVO Ø = 0,10m	und	\$ 33.470,24
TREBOL Ø = 0,30m	und	\$ 107.104,75
LAUREL (COMINO) Ø = 0,10m	und	\$ 35.701,58
JOBO Ø = 1,00m	und	\$ 602.464,25
RABO DE IGUANO Ø = 0,40m	und	\$ 66.940,47
PIÑIQUI (ÑIPI) Ø = 0,20m	und	\$ 33.470,24
TREBOL Ø = 0,50m	und	\$ 793.368,56
GUAYABO DE LEON Ø = 0,10m	und	\$ 55.411,60
PALMA AFRICANA Ø = 0,30m	und	\$ 635.045,00
OREJERO Ø = 1,00m	und	\$ 2.891.828,39
CAMPANO Ø = 0,50m	und	\$ 511.350,83
MAMON DE PUERCO Ø = 0,10m	und	\$ 33.470,24
MUÑECO Ø = 0,10m	und	\$ 17.850,79
TAMACO Ø = 0,10m	und	\$ 42.024,94
JOBO Ø = 0,30m	und	\$ 40.164,28
CAMAJON Ø = 0,60m	und	\$ 793.368,56
CENTELLO Ø = 0,20m	und	\$ 17.850,79
MANGO MANZANA Ø = 0,20m	und	\$ 176.183,75
CEIBA Ø = 1,00m	und	\$ 2.259.240,94
MANGO DE HILACHA Ø = 0,20m	und	\$ 176.183,75
BARBASCO Ø = 0,30m	und	\$ 107.104,75
MORA Ø = 0,40m	und	\$ 66.940,47
UVERO Ø = 0,10m	und	\$ 33.470,24
YARUMO Ø = 0,40m	und	\$ 66.940,47
CAMPANO Ø = 0,10m	und	\$ 33.470,24
GALLINERO Ø = 0,20m	und	\$ 17.850,79
RESBALA MONO Ø = 0,20m	und	\$ 33.470,24

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2024.
Elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES
ACTA N° LMS-183**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 01 de abril de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA DEL RIO GRANDE. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	LMS-183	\$ 119.516.202,00	\$ 0,00	\$ 119.516.202,00

40

SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de CURUMANÍ Sector RURAL, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES
ACTA N° LMS-182**

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

41



PIN de Validación: acb40a6c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80095537, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80095537.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acb40a6c



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



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
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acb40a6c



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33
Teléfono: 311 2561346
Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80095537

El(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



PIN de Validación: acb40a6c



PIN DE VALIDACIÓN

acb40a6c

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

45

Página 4 de 4



PIN de Validación: bbde0adf



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1014242133.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ 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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bbde0adf



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



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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

47



PIN de Validación: bbde0adf



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **26 Abr 2018** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción: **26 Abr 2018** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción: **26 Abr 2018** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **26 Abr 2018** | Regimen: **Régimen Académico**

48



PIN de Validación: bbde0adf



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12
Teléfono: 3142542801
Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014242133

El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ 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

bbde0adf

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



PIN de Validación: bbde0adf



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



50

Página 5 de 5

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
“CORFELONJAS”**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PIN de Validación: b23b0a7a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023963942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Julio de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023963942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

51



PIN de Validación: b23b0a7a



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



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
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b23b0a7a



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 | Regimen: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 | Regimen: Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 | Regimen: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 | Regimen: Régimen Académico



PIN de Validación: b23b0a7a



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: BOGOTA CALLE 29 SUR # 3-26
Teléfono: 3103436205
Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942

54

El(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS 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

b23b0a7a

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



PIN de Validación: b23b0a7a



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



55

Página 5 de 5

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
“CORFELONJAS”**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PIN de Validación: b9b10ac0



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17035154, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17035154.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ 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
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9b10ac0



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



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
28 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9b10ac0



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

58

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
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9b10ac0



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019		Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	--	-------------------------------------

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción 28 Oct 2021		Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	--	-------------------------------------

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción 03 Ene 2019		Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	--	-------------------------------------

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico.

Fecha de inscripción 28 Oct 2021		Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción 03 Ene 2019		Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	--	-------------------------------------

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos.

Fecha de inscripción 28 Oct 2021		Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	--	-------------------------------------



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



PIN de Validación: b9b10ac0



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: AV. CARRERA 15 N° 119 - 43, OFICINA 507

Teléfono: 3164697463

Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Techn-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17035154

El(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b9b10ac0

Página 5 de 6



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



PIN de Validación: b9b10ac0



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



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 once (11) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

61

Página 6 de 6



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

**AUTOPISTA DEL RIO GRANDE
PROYECTO CORREDOR VIAL SABANA DE TORRES - CURUMANÍ**

62

Elaborado por:

1

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

Bogotá D.C., febrero de 2024

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

Los cultivos se valoraron teniendo en cuenta los costos de instalación, costos de sostenimiento con variables definidas en los costos directos e indirectos que incluyen los siguientes ítems:

1.1. COSTOS DIRECTOS

1.1.1. MANO DE OBRA: la unidad de medida para este ítem se denomina jornales e incluye las actividades de preparación del terreno, instalación del material vegetal, fertilización, control de arvenses, control de plagas y enfermedades, recolección de fruta, empaque, lavado, construcción de obras de infraestructura para riego, drenajes, entre otros.

1.1.2. INSUMOS: Incluye plántulas, fertilizantes, fungicidas, insecticidas, análisis de suelos, correctivos, cicatrizante, herbicidas, entre otros.

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

Para la determinación del valor por planta de los cultivos agrícolas se conjugaron variables como especie, edad del cultivo, costo de instalación, costo de sostenimiento, densidad, rendimientos promedios por planta/año, precios de venta, tiempo de recuperación del cultivo que al expresarse en términos matemáticos se tiene la siguiente expresión:

$$\text{Valor Planta} = C. \text{Instalación} + (\text{Producción por Ha} * \text{Precio Venta}) - C. \text{Sostenimiento}$$

Los costos de instalación y sostenimiento pueden variar dependiendo de las condiciones de cada zona, las prácticas culturales empleadas, las densidades de siembra, el precio de venta de las plántulas, entre otras.

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

1.3.1 CULTIVOS SEMESTRALES O DE CICLO CORTO: Son aquellos cuyo ciclo vegetativo es generalmente menor a dos años y tienen como característica fundamental que después de la cosecha se deben volver a sembrar, para generar un nuevo ciclo vegetativo y también obtener una nueva cosecha.

1.3.2 CULTIVOS PERMANENTES O PERENNES: Son aquellos que tienen una duración de más de una temporada, es decir, se siembran o plantan una vez, y se pueden cosechar

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



durante varias temporadas. Las plantas en los primeros años de desarrollo son improductivas; luego producen cosechas durante muchos años y a bajo costo de mantenimiento; se incluyen los cultivos arbóreos y arbustivos, como: café, plátano, caña de azúcar, cacao, palma de aceite, coco, teka, entre otros.

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

Los costos que se determinaron en este estudio corresponden a costos directos e indirectos acordes con la zona objeto de estudio. Al emplear la expresión matemática y conjugar todas las variables, se llegó a la conclusión que el costo por cada planta de los diversos cultivos, son los siguientes:

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES									
Cultivo	Costos instalación por Ha	Ciclo productivo /meses	RENDIMIENTO		PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valores Generales por planta	
			Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año	Mínimo	Máximo			
MAIZ	\$ 4.905.010	90	3500	4000	\$ 2.000	\$ 2.200	60.000	\$ 82	
YUCA	\$ 5.016.400	12	12000	12500	\$ 2.000	\$ 2.300	10.000	\$ 502	
AJI	\$ 13.404.780	8	5000	6000	\$ 3.000	\$ 5.000	25.000	\$ 536	
ALGODÓN	\$ 6.818.750	6	600	700	\$ 11.600	\$ 12.000	90.000	\$ 76	

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES														
Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos instalación por Ha	Costos Sostentamiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			Máximo por Planta	Valor Intermedio por Planta	Máximo por Planta
Guanábana Común	3	\$ 16.166.981	\$ 30.625.395	5400	2784	\$ 2.300	\$ 2.500	\$ 12.420.000	\$ 6.960.000	234	154.487,12	\$ 354.321	\$ 220.000	\$ 228.311
Jamón Tahin	3	\$ 2.751.347	\$ 4.354.690	8700	10150	\$ 1.000	\$ 1.500	\$ 8.350.000	\$ 20.225.000	278	44.274,21	\$ 116.000	\$ 120.151	\$ 284.396
Mango Común	3	\$ 15.041.411	\$ 9.083.231	10100	13450	\$ 900	\$ 1.100	\$ 9.090.000	\$ 32.955.000	150	100.390,42	\$ 272.000,00	\$ 292.079	\$ 352.373
Papaya	0,8	\$ 11.574.388	\$ 11.004.730	33600	38900	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 53.760.000	\$ 44.280.000	1.150	39.634,02	\$ 46.000	\$ 47.463	\$ 40.868
Plátano /Banano	0,8	\$ 9.238.980	\$ 5.663.110	9600	12250	\$ 1.500	\$ 1.400	\$ 34.400.000	\$ 37.150.000	1.111	33.401,86	\$ 18.000	\$ 18.675,97	\$ 20.616
Aguacate	2	\$ 13.349.325	\$ 6.347.325	6000	7000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 35.000.000	\$ 21.000.000	200	97.983,25	\$ 308.000	\$ 216.845	\$ 276.845
Suavebba	2	\$ 11.632.020	\$ 9.217.020	9000	10000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 22.500.000	\$ 30.000.000	400	52.522,00	\$ 137.000	\$ 141.580	\$ 179.080
Merlon	0,3	\$ 25.435.659	N/A	15000	18000	\$ 2.800	\$ 3.000	\$ 42.000.000	\$ 54.000.000	5.000	5.091,13	\$ 5.000	\$ 5.091	\$ 8.311

CULTIVO	COSTO PRODUCCION/	COSTOS SOSTENTAMIENTO	PERIODO SOSTENTAMIENTO AÑOS	COSTOS TOTALES/HA	VALOR TOTAL /M2	NUMERO PLANTAS /HA	VALOR/PLANTA
Miracaya-cholupa	\$ 24.202.555	\$ 13.463.855	1,5	\$ 44.398.338	\$ 4.440	1150	\$ 38.607

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

En el anexo No 1 se adjuntan se encuentran las fuentes de consulta y soportes para cada cultivo, también se pueden observar en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" donde en este último se hace proyección de valor con mayor nivel de detalle para cada especie según su ciclo productivo.

Telefax: 6123378

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

Colombia

Telefax: 6123378

MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

Aspectos importantes a tener en cuenta en las especies maderables y definir valores generales, se realizó la clasificación según la calidad de la madera discriminado por diámetro altura al pecho (DAP) y vida útil.

CLASIFICACIÓN DE LA MADERA: En la mayoría del territorio nacional los aserraderos y los distribuidores de las zonas urbanas, las clasifican como:

MADERA DE PRIMERA: Pieza que no presenta defectos (nudos, rajaduras, resina, humedad, ni mancha azul). A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de primera:

Aceituno vitex, Zaragoza cañaguata, roble, roble morado, orejero, carito, camajaru, camajon, camajar, caobo de Senegal, olla de mono, quebracho, guayacan morado, almendra, almendro, polvillo, laurel, pui, orejero, ceiba tolua, almendro, teca, teka, piñon, guayacan chicala, bollo limpio, trebol, melina, roble amarillo, corioto, cedro, orejero, aceituno simarouba, caminito, vitex, guayacan morado, icotea, mapurito, caracoli, Vara de humo. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

65

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

4

MADERA DE SEGUNDA: Pieza que presenta uno o más nudos de tamaño muy pequeño y algún defecto más pero casi imperceptible. A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de segunda:

Baranoa, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Bajagua, Caraqueño, Campano, Níspero, Níspero macho, Níspero de monte, Guamo, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandongra, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, Cantagallo, Ceiba Colorada. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MADERA DE TERCERA: Presenta muchos defectos visibles en una sola pieza como nudos, bolsas de resina, rajaduras, pandeos y mancha azul. A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de tercera:

Azahar de la India, Matarratón, Mancamula, Canelillo, Cabalonga, Uvito, Aromo, Chicho, Coco, Cocotero, Ciruela, Ciruelo, Corazón fino, Icao, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranja, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañón, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Uva, coccoloba, Astromelia, Guayaba, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anon, Higueron, Anon liso, Papaya, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Limon, Latiguillo, Flor de jamaica, Palma de vino, Roystonea sp., Palo de agua, Corosito, Coca, Palma abanico, Carasucia, Chirimoya, Chirimolla, Yuca, Palma coquito, Leucaena, Palma africana, Maíz tostado, Guyabita del Perú, caña fistula, naranjuelo, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey.

66

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

5

METODOLOGÍA VALUATORIA:

Para las especies maderables identificadas en el proyecto se realizó la identificación taxonómica partiendo de sus nombres comunes y posteriormente se hizo clasificación por su uso maderable, separándolas en 3 categorías, madera de primera clase de segunda y de tercera clase u ordinaria.

Para el cálculo del volumen maderable de cada individuo se utilizó la formula presentada en el documento marco "Guía de cubicación de madera" que hace parte de la ejecución del proyecto Posicionamiento de la gobernanza Forestal en Colombia, la cual se encuentra en el portal de Fedemaderas y que se presenta a continuación:

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



Es el espacio ocupado por la madera de un individuo arbóreo dentro de un ambiente o ecosistema. El volumen total se define como la cantidad de madera estimada en metros cúbicos a partir del tocón hasta el ápice del árbol. El volumen comercial no incluye las ramas, partes afectadas del individuo y segmentos delgados del fuste.

La fórmula propuesta para determinar el volumen de los árboles en pie es:

$$Vol. \text{ árbol en pie} = \frac{\pi}{4} * DAP^2 * (h_T \text{ ó } h_C) * f$$

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.

h_T o h_C: Altura Total o Altura Comercial.

f: Factor de Forma.

Con el fin conseguir un valor para cada individuo se utilizó su volumen maderable y su clasificación de madera, en Colombia no existen tablas de valores referencia para la madera actualizadas, ya que los valores dependen de la ubicación de la madera, su legalidad en el aprovechamiento y su forma de comercialización.

Hay que tener en cuenta que existen metodologías para la valoración y avalúos y estos deben asegurar la toma en campo de variables como la rectitud, la inclinación, el Angulo de la inserción de ramas, para valor de una manera más estricta la madera dimensionada a partes de sus características y calidad.

67

Observaciones de metodología empleada en la identificación

La manera como se están tomando las medidas y evaluando las características de los individuos no corresponden a un inventario forestal y debido proceso de evaluación, principalmente por la clasificación de los especímenes, los cuales no deben clasificarse por sus nombres comunes, si no, por su identificación de especie y género, el cual es labor de un botánico especialista, en el caso de no contar con este personal, es necesario coleccionar los especímenes y enviarlos a un herbario forestal para su identificación y correcto procesamiento de la información;

6

Ver: Ley 2811 de 1974 art 51,52 y 307; Decreto 1791 de 1996 art 10 (Inventarios Forestales).

3. VALORACIÓN DE ESPECIES ORNAMENTALES, DE CONSERVACIÓN Y BOSQUE NATURAL

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

Una planta ornamental es aquella que se cultiva y se comercializa con propósitos decorativos por sus características estéticas, como las flores, hojas, perfume, la peculiaridad de su follaje, frutos o tallos en jardines y diseños paisajísticos.

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



Las plantas ornamentales que se presentan en el presente estudio de valor no incluyen el precio del pote o jarrón; también es importante aclarar que muchas de estas especies coinciden con usos en la alimentación, medicina, protección y conservación de suelos formando parte en la mayoría de los casos de la cobertura de Bosques naturales.

METODOLOGÍA VALUATORIA: La determinación del valor de las especies ornamentales y de conservación se realizó a partir del nombre común de cada planta descrita en la muestra lo que conlleva a buscar su ficha taxonómica y posteriormente se buscaron cotizaciones en diferentes viveros de la zona y encuestas a diferentes expertos con amplia experiencia a nivel nacional quienes presentan un informe detallado con fuentes de consulta de cada una de las especies solicitadas incluido el estimado por hectárea de bosque natural específico para la zona objeto de estudio. Una vez obtenido el valor aproximado de cada plántula en vivero se estimaron unos costos de instalación y sostenimiento lo que permitió hacer una proyección por edad desde el año 1 hasta los 5 años teniendo en cuenta un crecimiento aproximado por cada año y diámetro promedio altura al pecho desde los 10 cm hasta los 100 cm.

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

68

3.2 BOSQUE NATURAL

7

El bosque natural se define como: La tierra ocupada principalmente por árboles que puede contener arbustos, palmas, guaduas, hierbas y lianas, en la que predomina la cobertura arbórea con una densidad mínima de dosel del 30%, una altura mínima de dosel in situ de 5 metros al momento de su identificación y un área mínima de una hectárea. Se excluyen las coberturas arbóreas de plantaciones forestales comerciales, cultivos de palma y árboles sembrados para la producción agropecuaria". Las tierras con cobertura distinta a la de bosque natural se denominan área de no bosque (IDEAM 2022).

BOSQUE NATURAL

TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1	\$ 4.620.650
TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2-3	\$ 3.361.950
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA	\$ 7.982.600
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m ²	\$ 798

Tabla No.3: Costos bosque natural

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

Para determinar el valor por m² de pastos (gramíneas) se procedió a realizar presupuestos de costos de instalación, cuyas variedades de mayor uso comercial son las siguientes: brachiarias, (brachiarias decumbens, brachiaria humidícola, brachiaria brizantha, braquiaria mutica), pangola, estrella africana y pastos de corte utilizados para silos o heno. En cuanto a la capacidad de carga, con pastos mejorados se puede trabajar hasta 3UGG/hectárea, con pastos de corte se pueden mantener hasta 10-15 UGG/hectárea, bajo sistema de confinamiento (estabulado) y/o semiestabulado; y con pastos naturales por su bajo nivel nutricional y biomasa se recomienda manejar un promedio de 1 a 2 UGG/hectárea.

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	\$ 4.659.900	m ²	466
Pasto Natural	\$ 2.539.850	m ²	254
Pasto de Corte	\$ 7.140.400	m ²	714

Tabla No.4: Presupuesto para pasturas.

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

69

8

ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024

Fuentes de consulta:

1. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales.
2. Especies ornamentales, forestales maderables y de conservación. Las cifras se obtuvieron de viveros consultados en la zona de influencia donde se obtuvo la muestra objeto de estudio. También se realizó consultoría con un profesional especializado: el ingeniero forestal Sebastian Rodriguez, teléfono 310-8591015.
3. Catalogo virtual de flora del valle de aburra
<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/>

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-183



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



4. Catálogo de árboles urbanos en Colombia
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>
5. 5. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional.
<http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/>
6. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO
BUSTOS

70

9

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

*Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C.*

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia**