

Bogotá D.C., 11 de diciembre del 2025.

**Señora:**

**MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES.**

**C.C N° 27.498.317.**

**Dirección:** Lt Villa Amazónica (Según F.M.I) / Lote (Según I.G.A.C y Ficha Predial) / Sin Información (Escritura Pública de Englobe).

**Vereda:** Villa Amazónica (Según F.M.I) / La Paz (Escritura Pública de Englobe) / Uchupayaco (Según Ficha Predial).

**Municipio:** Villagarzón.

**Abscisa Inicial:** Km 54 + 068,59 (I).

**Abscisa Final:** Km 54 + 149,92 (I).

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOA – NEIVA.

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra **No. PRE-RAS-004309** de fecha 27 de noviembre del 2025, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **LT VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LOTE** (Según I.G.A.C y Ficha Predial) / **SIN INFORMACIÓN** (Escritura Pública de Englobe), ubicado en la vereda **VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LA PAZ** (Escritura Pública de Englobe) / **UCHUPAYACO** (Según Ficha Predial), del municipio de **VILLAGARZÓN**, en el departamento del **PUTUMAYO**, identificado con número predial **868850001000000280042000000000** y matrícula inmobiliaria **No. 440-57243** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-079U.**

La **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 901.482.899-1, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI**, con ocasión del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI** y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No. 10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 570 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**.

#### **HACE SABER:**

Que el día 27 de noviembre del 2025 la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, libró el oficio **N° PRE-RAS-004309**, que corresponde a la Oferta Formal de Compra para la adquisición de un área de terreno de **QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE COMA NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (589,99 m2)**, delimitada entre las abscisas: **INICIAL KM 54 + 068,59 (I)** y **FINAL KM 54 + 149,92 (I)** margen izquierda (I), para el proyecto vial **SANTANA - MOCOA- NEIVA**, de la **Unidad Funcional Siete (7)**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Bogotá D.C., 27 de noviembre del 2025.

Señora:  
**MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES.**  
C.C N° 27.498.317.

**Dirección:** Lt Villa Amazónica (Según F.M.I) / Lote (Según I.G.A.C y Ficha Predial) / Sin Información (Escritura Pública de Englobe).  
**Vereda:** Villa Amazónica (Según F.M.I) / La Paz (Escritura Pública de Englobe) / Uchupayaco (Según Ficha Predial).  
**Municipio:** Villagarzón.  
**Abscisa Inicial:** Km 54 + 068,59 (I).  
**Abscisa Final:** Km 54 + 149,92 (I).

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOA – NEIVA.

**ASUNTO:** Oferta Formal de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **LT VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LOTE** (Según I.G.A.C y Ficha Predial) / **SIN INFORMACION** (Escritura Pública de Englobe), ubicado en la vereda **VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LA PAZ** (Escritura Pública de Englobe) / **UCHUPAYACO** (Según Ficha Predial), del municipio de **VILLAGARZÓN**, en el departamento del **PUTUMAYO**, identificado con número predial **868850001000000280042000000000** y matrícula inmobiliaria **No. 440-57243** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-079U**.

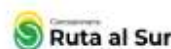
Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, en la actualidad la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, se encuentra promoviendo la construcción de un Proyecto de Interés Nacional y Estratégico, que comprende el trayecto entre "Santana-Mocoa-Neiva" y que involucra los departamentos de Putumayo-Cauca-Huila, en cumplimiento del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No.10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, para que por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial; asociado a la declaración de Utilidad Pública mediante Resolución No.570 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-7-079U** de fecha 1 de julio del 2025, con un área de terreno requerida de **QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE COMA NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS**

---

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.,  
Email: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co)  
Página 1 de 4





(589,99 m2), delimitada entre las abscisas: INICIAL KM 54 + 068,59 (I) y FINAL KM 54 + 149,92 (I) margen izquierda (I), ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,70	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P1-P3)
SUR	1,55	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P6-P7)
ORIENTE	81,32	VIA EXISTENTE PUERTO CAICEDO - VILLAGARZON (P3-P6)
OCCIDENTE	110,26	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P7-P1)

Así las cosas, se elaboró el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014.

Por concepto del valor del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de octubre del 2025, elaborado por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER correspondiente a TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS Y CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS CON SETENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 51.088.133,70), discriminado de la siguiente manera:

RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-079U-2.025 Predio No. 868850001000000280042000000000 Predio LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo.

DETALLE	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1: Área de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio 868850001000000280042000000000 LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo. Prop: MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES	m <sup>2</sup>	589,99	\$ 73,000.00	\$ 43,069,270.00
<b>SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERIDO</b>	m <sup>2</sup>	589,99		\$ 43,069,270.00
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Cerca Frontal	m	10.67	\$ 36,000.00	\$ 364,120.00
M2: Cerca Frontal 2	m	8.42	\$ 66,000.00	\$ 555,720.00
M3: Cerca lateral	m	41.81	\$ 13,000.00	\$ 543,530.00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				\$ 1,463,370.00
<b>ESPECIES Y CULTIVOS</b>				
Guano de 5 años	unds	2.00	\$ 136,000.00	\$ 272,000.00
Guayabos de 3 años	unds	3.00	\$ 250,000.00	\$ 750,000.00
Guayabos de 2 años	unds	13.00	\$ 190,000.00	\$ 2,470,000.00
Guayabos de 4 años	unds	11.00	\$ 250,000.00	\$ 2,750,000.00
Morochillo (DAP=0.20M, H=3.50M)	unds	2.00	\$ 66,000.00	\$ 132,000.00
Morochillo (DAP=0.30M, H=4.50M)	unds	3.00	\$ 78,000.00	\$ 234,000.00
Pasto Grama y Dolis (Poltrero)	m2	589.99	\$ 630.00	\$ 371,693.70
<b>SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES</b>				\$ 6,439,693.70
<b>AVALUO TOTAL PROPIETARIO PREDIO 7-079U-2.025</b>				\$ 51,088,133.70

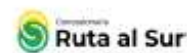
Mocoa, Octubre 15 de 2.025.

SON: CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MCTE CON SETENTA CVS.

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co)

Página 2 de 4





Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta(n) con un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo fomal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado a órdenes del Juzgado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la Oferta Formal de Compra, según lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4 del artículo 15 de la ley 9 de 1989.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matricula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual: *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor*

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co)

Página 3 de 4





regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda". Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 012 de agosto 18 de 2015, se solicita la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Calle. 24 No. 7A-19, barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, primer piso, Mocoa - Putumayo, en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m – 2:00 p.m. – 6:00 p.m.), y en los siguientes correos electrónicos: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co) , [gilberto.cuello@rutaalsur.co](mailto:gilberto.cuello@rutaalsur.co), [sergio.daza@rutaalsur.co](mailto:sergio.daza@rutaalsur.co) , número celular 3148288017.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 1 de julio del 2025, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de octubre del 2025, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,  
**JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA**  
Firmado digitalmente por  
JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA  
**JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta al Sur S.A.S.

Copia: Archivo Concesionaria.  
Anexo: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.  
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.  
Certificado Uso del Suelo,  
Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.  
Proyecto: GAC - Abogada Predial.  
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPB Dir. Jurídica SPV

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.  
Email: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co)  
Página 4 de 4



Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido 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.

Que mediante Oficio de Citación **No. PRE-RAS-004307** de fecha 27 de noviembre del 2025, remitido por la empresa de correos INTER RAPIDÍSIMO S.A., Guía/Factura de venta **No. 600168914993** remitida el día 1 de diciembre del 2025, se solicitó a la señora **MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES**, identificada con la Cedula de Ciudadanía **N° 27.498.317**, comparecer para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra, indicándole las condiciones de modo, tiempo y lugar, el cual tuvo como resultado **DEVUELTO** el día 3 de diciembre del 2025, y además fue fijada por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI <https://www.an.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la Concesionaria <https://rutaalsur.co/notificaciones/>, y cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Calle 24 No. 7ª – 19 Barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, Primer Piso, Mocoa, Putumayo, fijada desde el 1 de diciembre del 2025 y desfijada el 5 de diciembre del 2025, no obstante, pese a lo múltiples intentos, a la fecha no se ha presentado en la oficina de la concesionaria para la notificación del oficio **No. PRE-RAS-004309** de fecha 27 de noviembre del 2025, que corresponde a la Oferta Formal de Compra. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a realizar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO**.

Considerando que la única información con que se cuenta es la dirección del inmueble requerido, que corresponde al predio denominado **LT VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LOTE** (Según I.G.A.C y Ficha Predial) / **SIN INFORMACIÓN** (Escritura Pública de Englobe), ubicado en la vereda **VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LA PAZ** (Escritura Pública de Englobe) / **UCHUPAYACO** (Según Ficha Predial), del municipio de **VILLAGARZÓN**, en el departamento del **PUTUMAYO**, se remitirá oficio de Notificación por Aviso al predio, se publicará la Notificación por Aviso por el término de cinco (05) días en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI: <https://www.an.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la Concesionaria: <https://rutaalsur.co/notificaciones/>, y en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Calle 24 No. 7ª – 19 Barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, Primer Piso, Mocoa, Putumayo.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra **No. PRE-RAS-004309** de fecha 27 de noviembre del 2025, copia de la Ficha Predial **SMN-7-079U** de fecha 1 de julio del 2025, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de octubre del 2025, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S. DEL MUNICIPIO DE MOCOA - PUTUMAYO, Y EN LAS**

**PÁGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI Y LA CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**

**FIJADO EL 17 de Diciembre DE 2025 A LAS 8:00 A.M.**

**DESEFIJADO EL 23 de Diciembre DE 2025 A LAS 6:00 P.M.**

Atentamente,

**JUAN CARLOS  
MARIA  
CASTAÑEDA**

Firmado digitalmente  
por JUAN CARLOS  
MARIA CASTAÑEDA  
Fecha: 2025.12.14  
07:59:45 -05'00'

**JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA**

Representante Legal

**CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**

Anexos: Copia Oferta Formal de Compra.

Copia Ficha y Plano Predial.

Copia de Uso de Suelo.

Copia Avalúo área requerida.

Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Proyectó: GAC - Abogado Predial

Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV

Aprobó: JCM - Gerente General

Bogotá D.C., 27 de noviembre del 2025.

**Señora:**  
**MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES.**  
**C.C N° 27.498.317.**

**Dirección:** Lt Villa Amazónica (Según F.M.I) / Lote (Según I.G.A.C y Ficha Predial) / Sin Información (Escritura Pública de Englobe).  
**Vereda:** Villa Amazónica (Según F.M.I) / La Paz (Escritura Pública de Englobe) / Uchupayaco (Según Ficha Predial).  
**Municipio:** Villagarzón.  
**Abscisa Inicial:** Km 54 + 068,59 (I).  
**Abscisa Final:** Km 54 + 149,92 (I).

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOCA – NEIVA.

**ASUNTO:** Oferta Formal de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **LT VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LOTE** (Según I.G.A.C y Ficha Predial) / **SIN INFORMACIÓN** (Escritura Pública de Englobe), ubicado en la vereda **VILLA AMAZÓNICA** (Según F.M.I) / **LA PAZ** (Escritura Pública de Englobe) / **UCHUPAYACO** (Según Ficha Predial), del municipio de **VILLAGARZÓN**, en el departamento del **PUTUMAYO**, identificado con número predial **868850001000000280042000000000** y matrícula inmobiliaria **No. 440-57243** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-079U**.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, en la actualidad la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, se encuentra promoviendo la construcción de un Proyecto de Interés Nacional y Estratégico, que comprende el trayecto entre “Santana-Mocoa-Neiva” y que involucra los departamentos de Putumayo-Cauca-Huila, en cumplimiento del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.**, y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No.10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, para que por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial; asociado a la declaración de Utilidad Pública mediante Resolución No.570 del 24 de marzo de 2015 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-7-079U** de fecha 1 de julio del 2025, con un área de terreno requerida de **QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE COMA NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS**



(589,99 m<sup>2</sup>), delimitada entre las abscisas: **INICIAL KM 54 + 068,59 (I)** y **FINAL KM 54 + 149,92 (I)** margen izquierda (I), ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,70	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P1-P3)
SUR	1,55	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P6-P7)
ORIENTE	81,32	VIA EXISTENTE PUERTO CAICEDO - VILLAGARZON (P3-P6)
OCCIDENTE	110,26	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P7-P1)

Así las cosas, se elaboró el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014.

Por concepto del valor del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de octubre del 2025, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER** correspondiente a **TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS Y CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES** la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS CON SETENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 51.088.133,70)**, discriminado de la siguiente manera:

**RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-079U-2.025 Predio No. 868850001000000280042000000000 Predio LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo.**

DETALLE	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1. Area de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio 868850001000000280042000000000. LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo. Prop: MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES.	m <sup>2</sup>	589.99	\$ 73,000.00	\$ 43,069,270.00
<b>SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERIDO</b>	m <sup>2</sup>	<b>589.99</b>		<b>\$ 43,069,270.00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Cerca Frontal	m	15.67	\$ 36,000.00	\$ 564,120.00
M2: Cerca Frontal 2	m	8.42	\$ 56,000.00	\$ 471,520.00
M3: Cerca lateral	m	41.81	\$ 13,000.00	\$ 543,530.00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1,579,170.00</b>
<b>ESPECIES Y CULTIVOS</b>				
Guamo de 5 años	unds	2.00	\$ 136,000.00	\$ 272,000.00
Guayabos de 3 años	unds	3.00	\$ 250,000.00	\$ 750,000.00
Guayabillos de 2 años	unds	13.00	\$ 150,000.00	\$ 1,950,000.00
Guayabillos de 4 años	unds	11.00	\$ 250,000.00	\$ 2,750,000.00
Morochillo (DAP=0,20M, H=3,50M)	unds	2.00	\$ 56,000.00	\$ 112,000.00
Morochillo (DAP=0,30M, H=4,50M)	unds	3.00	\$ 78,000.00	\$ 234,000.00
Pasto Grama y Dalis ( Potrero)	m2	589.99	\$ 630.00	\$ 371,693.70
<b>SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES</b>				<b>\$ 6,439,693.70</b>
<b>AVALÚO TOTAL PROPIETARIO PREDIO 7-079U-2.025</b>				<b>\$ 51,088,133.70</b>

Mocoa, Octubre 15 de 2.025.

**SON: CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MCTE CON SETENTA CVS.**

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co)

Página 2 de 4

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta(n) con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez **(10) días hábiles** siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario del predio renuncian a la negociación cuando: **a)** Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o **c)** No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado a órdenes del Juzgado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la Oferta Formal de Compra, según lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4 del artículo 15 de la ley 9 de 1989.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del “Permiso de Intervención Voluntario”, según la cual: *“Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor*

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co)

Página 3 de 4

*regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda".* Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 012 de agosto 18 de 2015, se solicita la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, ubicada en la Calle. 24 No. 7A-19, barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, primer piso, Mocoa - Putumayo, en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 2:00 p.m. – 6:00 p.m.), y en los siguientes correos electrónicos: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co) , [gilberto.cuello@rutaalsur.co](mailto:gilberto.cuello@rutaalsur.co), [sergio.daza@rutaalsur.co](mailto:sergio.daza@rutaalsur.co) , número celular 3148288017.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 1 de julio del 2025, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de octubre del 2025, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA  
Firmado digitalmente por  
JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA  
**JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
**Concesionaria Ruta al Sur S.A.S.**

Copia: Archivo Concesionaria.  
Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.  
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.  
Certificado Uso del Suelo,  
Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.  
Proyectó: GAC - Abogada Predial.  
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV



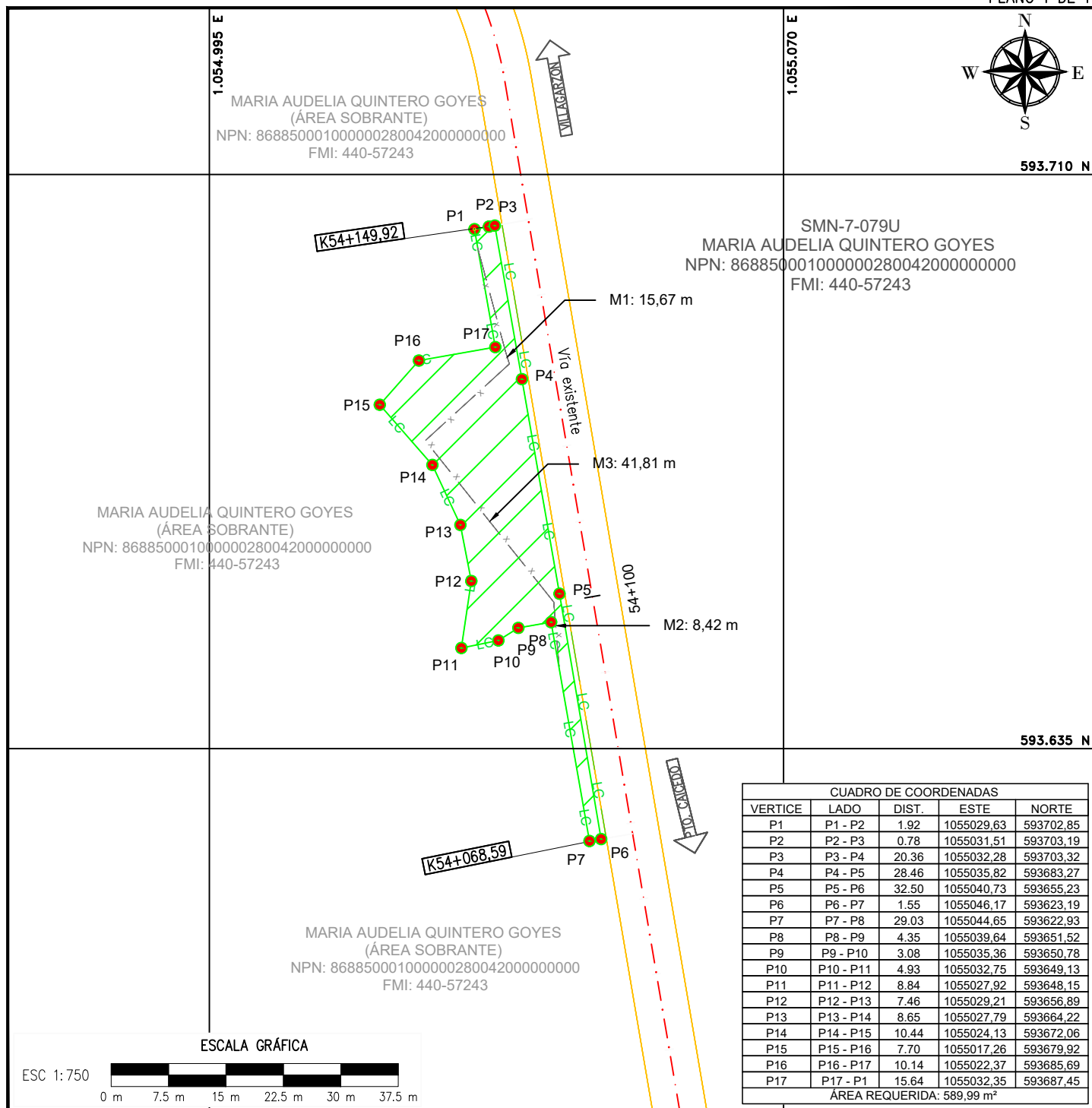
<div><div><div>ANI</div><div>Agencia Nacional de Infraestructura</div></div></div>		<div><div><div>Concesionaria</div><div>Ruta al Sur</div></div></div>		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			VERSIÓN	002		
FORMATO		FICHA PREDIAL			FECHA	2/6/2020		
PROYECTO DE CONCESIÓN		SANTANA-MOCHOA-NEIVA			UNIDAD FUNCIONAL	07		
CONTRATO No.:		012 DEL 18 AGOSTO DE 2015						
PREDIO No.		SMN 7-079U			SECTOR O TRAMO			
ABSC. INICIAL		54 + 068,59 Km						
ABSC. FINAL		54 + 149,92 Km						
					MARGEN	Izquierda		
					LONGITUD EFECTIVA	81.33		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO				CEDULA	27,498,317	MATRICULA INMOBILIARIA		
MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES				DIRECCION / EMAIL.	N/A	440-57243		
				DIRECCION DEL PREDIO	LOTE	CEDULA CATASTRAL		
				868850001000000280042000000000				
VEREDA/BARRIO:	UCHUPAYACO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	VILLAGARZON			NORTE	2.70	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P1-P3)		
DPTO:	PUTUMAYO		AGROPECUARIO	SUR	1.55	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P6-P7)		
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		ORIENTE	81.32	VIA EXISTENTE PUERTO CAICEDO - VILLAGARZON (P3-P6)		
Predio requerido para:	SI-UF-07--SN-PR44 + 550	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	110.26	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P7-P1)		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN					
Guamo de 5 años	2.00		unds					
Guayabos de 3 años	3.00		unds					
Guayabillos de 2 años	13.00		unds					
Guayabillos de 4 años	11.00		unds					
Morochillo (DAP=0,20M, H=3,50M)	2.00		unds					
Morochillo (DAP=0,30M, H=4,50M)	3.00		unds					
Pasto Grama y Dalis ( Potrero)	589.99		m2					
				TOTAL AREA CONSTRUIDA				
				0				
				M2				
				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
				1	M-1. Cerca Frontal 1. Conformada por 6 hilos de alambre de puas, soportadas en 8 estacones de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una longitud total de 2,50 metros y asociado con 2 postes de tension de concreto de 0,22 metros por 0,22 metros a cada lado y acondicionado con tensores metalicos para cerca en todas las lineas de los hilos de alambre.	15.67	m	
				2	M-2. Cerca Frontal 2. Conformada por 6 hilos de alambre de puas, soportadas en 4 estacones de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una longitud total de 2,50 metros y asociado con 2 postes de tension de concreto de 0,22 metros por 0,22 metros a cada lado y acondicionado con tensores metalicos para cerca en todas las lineas de los hilos de alambre.	8.42	m	
				3	M-3. Cerca Lateral. Constituida por 3 hilos de alambre de puas, soportada en estacones de madera			
				SI/NO				
				Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?				
				NO				
				Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?				
				NO				
				Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?				
				NO				
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?				
				NO				
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?				
				NO				
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?				
				NO				
FECHA DE ELABORACIÓN:				2025-07-01				
Elaboró:				William R. Salavarrieta T. M 13228 Min Agricultura				
Revisó y Aprobó:								
				ÁREA TOTAL PREDIO 476.500,00 m²				
				ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 589,99 m²				
				ÁREA REMANENTE 0,00 m²				
				TOTAL ÁREA REQUERIDA 589,99 m²				
				ÁREA SOBRANTE 475.910,01 m²				
				OBSERVACIONES:				











GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR	PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL	REVISÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	FIRMA:	FECHA:	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA  EJE VIA PROYECTADA - - - - - AREA CONST. REQ  LINEA DE COMPRA — LC — AREA CONST. ANEXAS  CERCAS — x — AREA REMANENTE  BORDE VIA EXISTENTE ——— RONDA DE RIO  LINDERO ——— POSTE  CHAFLANES CORTE ——— PUNTO  CHAFLANES RELLENO - - - - - BOSQUE  FUENTES HIDRICAS - - - - - CULTIVO 
 		APROBÓ: CONSORCIO INTERRA TLS		M.P.:	
DISEÑO Y CÁLCULO 		PROPIETARIO: MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES			
<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>		FECHA ELAB.: 01/JUL/2025		IRAMO: PTO. CAICEDO - VILLAGARZON	No. CATASTRAL 868850001000000280042000000000
A. TOTAL: 47Ha+6.500,00m2	A. REQUERIDA: 589,99 m2	A. REMANENTE: 0,00 m2	A. CONST: 0,00 m2	A. SOBRANTE: 47Ha+5.910,01m2	ESCALA: 1: 750
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: VILLAGARZON / PUTUMAYO		FICHA GRAFICA No. SMN-7-079U		NOMBRE ARCHIVO: SMN-7-079U	



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

Mocoa, Octubre 15 de 2.025

Señores:

**CONCESIONARIA RUTA AL SUR**

E.S.M.

**REF:** Entrega Avalúo Corporativo No. SMN-7-079U-2.025, Predio 868850001000000280042000000000 M.I 440-57243 Dirección: Abscisa Inicial: KM 54+068,59, Abscisa Final KM 54+149,92, Margen Izquierda, Predio LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo. Propiedad de MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES – C.C. 27.498.317.

---

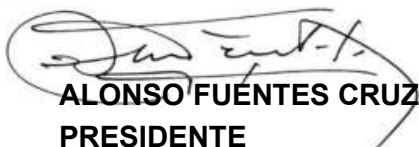
**Cordial saludo:**

Con la presente hacemos entrega formal del avalúo corporativo indicado en la referencia, ordenado en original y con todos los detalles y conceptos técnicos, fotografías y pormenores, que se requieren para la completa interpretación y análisis de porque se llegó a los valores asignados después de visita(s) al lugar y comité(s) entre evaluadores y profesionales de la construcción con tarjetas profesionales vigentes y en ejercicio de la actividad avaluatoria, constructora e inmobiliaria como control de calidad corporativo

El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes.

Agradeciendo la atención prestada a la presente me suscribo a sus gratas órdenes.

Cordialmente,

  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
**PRESIDENTE**

cc. Archivo.





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	5
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	6
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	11
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	15
7. MÉTODO DEL AVALÚO	20
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	22
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA	23
10. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO	23
11. CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	26
12. CALCULO VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES	27
13. CONSIDERACIONES GENERALES	27
14. RESULTADO AVALÚO	32
15. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)	33
16. ANEXOS	34



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## **AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL**

**No. SMN-7-079U-2.025.**

### **1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIONARIA RUTA AL SUR.
- RADICACIÓN:** Avalúo No. SMN-7-079U-2.025 del 01/07/2025.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno Rural.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Predio Rural, Tramo PTO. CAICEDO- VILLAGARZON
- 1.4. MARCO JURÍDICO /NORMATIVO:**  
Avalúo Comercial Afectación predial, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014, 1044/2014 y 316/2015, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial", Ley 9a de 1989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación" Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres, y demás normas concordantes. Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Putumayo.
- 1.6. MUNICIPIO:** Villagarzón.
- 1.7. VEREDA:** UCHUPAYACO.
- 1.8. DIRECCIÓN:** LOTE, Vereda UCHUPAYACO.  
Villagarzón, Putumayo, Margen Izquierda.
- 1.9. ABSCISADO:**  
**Absc. Inicial:** KM 54+068,59  
**Absc. Final:** KM 54+149,92  
**Margen:** Margen Izquierda.  
**Longitud efectiva:** 81,33.
- ÁREA REQUERIDA PROYECTO** 589,99 M2.  
Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-079U.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** El destino del inmueble es Predio rural, funciona como Lote Agropecuario.
- 1.11. USO POR NORMA:**



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

Para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal como un suelo localizado en el área rural con uso potencial de **AREA SISTEMAS SILVOPASTORILES (SS)**.

Fuente: EOT de Villagarzón, acuerdo 016 de 2011 y Acuerdo No. 29 de 2.013.

## 1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 868850001000000280042000000000.

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

### Registro 1 y 2 Igac

REGISTRO 1							
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NUMERO DEL PREDIO	DIRECCION	DESTINO ECONOMICO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	NUMERO PREDIAL NACIONAL
86	885	000100280042000	LOTE	0	419.492	0	868850000000000280042000000000
REGISTRO 2							
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NUMERO DEL PREDIO	ZONA FISICA 1	ZONA ECONOMICA 1	AREA TERRENO 1	ZONA FISICA 2	ZONA ECONOMICA 2
86	885	000100280042000	24	17	107.049	26	25
AREA TERRENO 2	HABITACIONES 1	BANOS 1	LOCALES 1	PSOS 1	TIPIFICACION 1	USO 1	PUNTAJE 1
216592	3	2	0	1	0	1	31
AREA CONSTRUIDA 1	HABITACIONES 2	BANOS 2	LOCALES 2	PSOS 2	TIPIFICACION 2	USO 2	PUNTAJE 2
205	2	2	0	1	0	1	7
AREA CONSTRUIDA 2	HABITACIONES 3	BANOS 3	LOCALES 3	PSOS 3	TIPIFICACION 3	USO 3	PUNTAJE 3
70	0	0	0	0	0	0	0
AREA CONSTRUIDA 3	NUMERO PREDIAL NACIONAL						
0	868850000000000280042000000000						
Registros 1 y 2 IGAC: 2025_7							
REGISTRO 2							
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NUMERO DEL PREDIO	ZONA FISICA 1	ZONA ECONOMICA 1	AREA TERRENO 1	ZONA FISICA 2	ZONA ECONOMICA 2
86	885	000100280042000	24	10	48.654	3	19
AREA TERRENO 2	HABITACIONES 1	BANOS 1	LOCALES 1	PSOS 1	TIPIFICACION 1	USO 1	PUNTAJE 1
47157	0	0	0	0	0	0	0
AREA CONSTRUIDA 1	HABITACIONES 2	BANOS 2	LOCALES 2	PSOS 2	TIPIFICACION 2	USO 2	PUNTAJE 2
0	0	0	0	0	0	0	0
AREA CONSTRUIDA 2	HABITACIONES 3	BANOS 3	LOCALES 3	PSOS 3	TIPIFICACION 3	USO 3	PUNTAJE 3
0	0	0	0	0	0	0	0
AREA CONSTRUIDA 3	NUMERO PREDIAL NACIONAL						
0	868850000000000280042000000000						
Registros 1 y 2 IGAC: 2025_7							

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**1.13 FECHA DE LA VISITA:** Octubre 1 de 2.025

**1.14 FECHA DEL INFORME:** Octubre 15 de 2.025, comité interno de avalúos, acta de comité (Lonja- avalúos corporativos).

**1.15 INTRODUCCIÓN**

El avalúo comercial, es el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Un avalúo corporativo es aquel que elabora la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

Los documentos soporte necesarios para la elaboración del avalúo, entregado por la firma prediadora y jurídica estos son:

- Fichas Predial N° SMN-7-079U de fecha 01/07/2025 y anexos.
- Plano N° 1 del SMN-7-079U de fecha 01/07/2025.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 440-57243 del 29/06/2025.
- Actualización al Estudio de Títulos Ficha Predial No. SMN-7-079U firmado por el abogado de gestión predial GILBERTO ANDRES CUELLO ALVAREZ C.C. No. 1.065.634.636 de Valledupar T. P. 300443del C.S. de la J de fecha 27/07/2025.
- **SALVEDAD:** No fue suministrado el Certificado Uso de Suelo para el predio SMN-7-079U. Documentos conseguidos por los peritos:
  1. Plano de conjunto satelital ubicación del predio.
  2. EOT de Villagarzón, acuerdo 016 de 2011 y Acuerdo No. 29 de 2.013.
  3. Información de la base catastral obtenida del Geoportal del Igac.

**3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1 PROPIETARIO:**

Persona Natural/ Jurídica:	MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES
C.C.:	27.498.317.
Porcentaje de participación:	100%.

**3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

Escritura Pública N° 232 de fecha 21/05/1996 otorgada por la Notaria Única de Villagarzón.

**Acto:** Compraventa.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentes 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

**De:** José Simón Quintero Goyes.

**A:** María Audelia Quintero Goyes. (Actual Titular del Derecho Real de Dominio).

**Título:** Escritura Pública N° 232 de fecha 21/05/1996 otorgada por la Notaria Única de Villagarzón.

Anotación de Folio de Matricula: 002 de fecha 28/05/1996.

Folio de matrícula Inmobiliaria N° 440-3627 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa – Putumayo.

(Mayor Extensión - Englobado).

**3.3 MATRICULA INMOBILIARIA:** 440-57243 Oficina de Registro de Mocoa.

**Gravámenes y/o Limitaciones al Dominio**

De acuerdo con lo analizado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 440-57243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa – Putumayo, en el inmueble objeto del presente estudio de títulos NO se registran medidas cautelares, ni gravámenes hipotecarios vigentes.

Fuente: Estudio de Títulos No. SMN-7-079U.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**Reseña histórica:**

En la década de los años treinta, Villagarzón se conocía como Urcusique. Perteneció a Mocoa en calidad de Corregimiento. En 1942 los pobladores de Urcusique decidieron construir nuevamente sus casas en la parte plana y baja ya que en el sitio anterior no favorecía el desarrollo del caserío por la topografía ondulada. Fundado el 8 de diciembre de 1946 por el entonces Comisario del Putumayo, Coronel (r) JULIO GARZON MORENO. En 1963 por Decreto Nacional se le dio carácter de Corregimiento. Se constituyó en el cuarto Municipio del Departamento del Putumayo, mediante Decreto N.º 574 del 14 de marzo de 1977 e inició sus actividades administrativas el 2 de mayo de 1977.

El nombre de Villa Amazónica cambió a "Villagarzón" en homenaje a su fundador quien además fuera su primer Alcalde. En 1971 se inician las obras para la construcción del Aeropuerto y en 1973 se entrega la primera parte que con vías pavimentadas queda a 8 minutos del casco urbano y a sólo 40 minutos de Mocoa. El primer vuelo de carácter oficial se realizó el 26 de febrero de 1973. Una de las características fundamentales en el proceso histórico de Villagarzón, es que se constituye en la primera población creada por civiles a diferencia de otras comunidades que nacieron por la intervención e iniciativa de las comunidades religiosas como los capuchinos. El segundo suceso histórico fue el proceso de asentamiento mestizo que nace como una respuesta a la demanda de materias primas por parte de otras regiones del país. Debido a lo anterior el antiguo Corregimiento de Villagarzón, llegó a tener grandes expectativas dado a la idea de fundar cerca de Urcusique una nueva población como estrategia para vincular más colonizadores, que al relacionarse con las etnias de la región dieron origen a una nueva cultura.

**4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector, se encuentra localizado al sur del casco Urbano de Villagarzón en el área rural de la Vereda de UCHUPAYACO del Municipio Villagarzón, Putumayo.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

Su entorno está conformado por fincas ganaderas y grandes áreas de rastrojo, a unos metros del Aeropuerto de Villagarzón (Aeropuerto Cananguchal); la vivienda predominante es la casa campesina dispersa, su recorrido vial está enmarcado por la zona suburbana de Villagarzón en el Cacerio de Puerto Umbria,

El sector está enmarcado por los siguientes límites:

Por el **Norte**: con Vereda UCHUPAYACO.

Por el **Oriente**: con la vereda El Desierto.

Por el **Sur**: con vereda La Mariposa.

Por el **Occidente**: con la vereda Campo Alegre.



Fuente: EOT Villagarzón.

#### 4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se encuentra localizado en zona suburbana del MUNICIPIO VILLAGARZON, Vereda LAS MINAS, sector correspondiente a zona rural sub Urbana del municipio, al sur del casco urbano de Villagarzón. La actividad predominante es Agroindustrial y vivienda campestre de baja densidad demostrando la modalidad de suelo **AREA SISTEMAS SILVOPASTORILES (SS)** donde se combinan las diferentes formas de vida de campo y



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

ciudad, teniendo en cuenta el Uso del predio como Habitacional y el Uso Normativo del sector como **AREA SISTEMAS SILVOPASTORILES (SS)**.

Fuente: EOT de Villagarzón, acuerdo 016 de 2011 y Acuerdo No. 29 de 2.013.

La Actividad Económica del predio es Habitacional, y la del sector vivienda campestre de baja densidad y deriva de la ganadería (hatos lecheros y cría) y agricultura en donde se destaca la producción de chontaduro, yuca, plátano, maíz, entre otros. La piscicultura y especies menores también forman parte de su actividad económica al igual que la explotación maderera.

Con la influencia del casco Urbano de Villagarzón, se establecieron en la vía nuevos comercios propios de restaurantes, sitios turísticos entre otros.

#### **4.3 TOPOGRAFÍA:**

Suelos con relieve de la Clase VI, con Topografía Ondulado con pendientes entre 8 - 25%. Sin erosión. Moderadamente profundos sin piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria. Drenaje natural regular.

#### **4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

Piso térmico cálido (modalidades cálidas secas y cálidas húmedas), sobre este piso se dan la mayoría de actividades agrícolas de importancia económica del municipio.

**Altura:** 430 m.s.n.m

**Temperatura:** 24,5°C

**Piso Térmico:** Megatérmico Perhúmedo en el Piedemonte según Thornthwaite.

**Precipitación** 1500 - 3000 mm

**Factores Climáticos Limitantes:** Precipitaciones durante una gran parte del año.

**Distribución de Lluvias:** Febrero a Junio y Octubre a Diciembre

**Número de Cosechas:** Dos / Año

**Vegetación Natural:** La Hylaea Occidental, está conformada por Bosque Pluvial de Tierra Firme, siempreverde, con vegetación arbórea abundante en Leguminosas, Bombacáceas, Miristicáceas, Solanáceas, Rubiáceas, Compuestas y Lauráceas, entre otras. Existe alta presencia de palmeras, y de familias higrófilas como las Musáceas, epífitas, orquídeas y especies del género Strychno; frutales como Mirtáceas, Sapotáceas, Anacardiáceas, Lecitidáceas, además de Leguminosas.

**Zonas de Vida:** Según el sistema de Holdridge, Tiene zonas de producción agrícola y rastrojos altos y bajos sobre las laderas, a la vez que cuenta con terrenos semiplanos y de poca pendiente.

Fuente: EOT Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, Villagarzón, vigente a la fecha.

#### **4.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:**

El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por la Empresa de Energía del Putumayo SA ESP, el servicio de acueducto es individual de finca por concesión, también por gravedad proveniente de la quebrada y alcantarillado suplido por pozo séptico.

El servicio de transporte público desde la zona urbana del casco urbano de Villagarzón es presentado por transporte público de buses y busetas de diversas empresas, camionetas y motocicletas. También las empresas Coomotor, Transipiales, Cooperativa de transporte Cootranserp, Cootransmayo, Expreso Bolivariano; desde el MUNICIPIO VILLAGARZON o Mocoa.





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

Las redes de servicios públicos con que cuenta el sector entre las que se observan son las siguientes: Redes primarias de energía de Alta 520 kV y de 230 kV, Media del agua del acueducto que abastece a la zona urbana de Villagarzón, en el sector rural se tiene acueducto veredal, telefonía celular de mala señal y la utilización de pozos sépticos.

#### **4.6 SERVICIOS COMUNALES:**

El sector rural tiene servicios parciales de finca, pero cerca tiene los servicios de educación, básica ofrecida por la Escuelas próximas, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Villagarzón.

#### **SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA:**

El sector más cercano a nivel urbano es casco urbano del MUNICIPIO VILLAGARZON, está dotado de todos los servicios públicos básicos y complementarios, con amplio transporte público, encontrando que las vías se encuentran en pavimento asfáltico, andenes y sardineles, de acuerdo con todos los urbanismos requeridos.

Las veredas LAS MINAS: Ubicadas sobre la vía Villagarzón-Aeropuerto de Villagarzón, tiene carretera pavimentadas que va hasta Puerto Asís. El MUNICIPIO VILLAGARZON cuenta puesto de salud, escuela de primaria y educación secundaria, iglesia, alcaldía, Notaria, bancos, Parque Principal, diversos establecimientos de comercio que atiende necesidades de veredas vecinas La poca población flotante ya que viven en las parcelas o en el casco urbano de Villagarzón.

#### **4.7 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE:**

Autopista Mocoa – Puerto Asís, de doble sentido norte a sur y viceversa, de dos sentidos de tráfico pesado, vía nacional. El servicio de transporte buena frecuencia y permanente por medio de empresas de transporte que conducen de Villagarzón a Mocoa y a Puerto asís. A las veredas también por medio de transporte informal como lo son colectivos o mototaxis.

#### **4.8 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El sector se encuentra localizado en la zona rural del MUNICIPIO VILLAGARZON, sector correspondiente a la parte denominada Vereda/Barrio LAS MINAS, acorde a lo determinado en la cartografía del Esquema de Ordenamiento territorial de Villagarzón y la información correspondiente del Igac.

Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por en la estratificación de predios rurales y dispersos, para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal en donde su estrato es uno (1).

#### **4.9 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

Al momento de la inspección, en este sector del municipio no se evidencia problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley. Mas aun cuando se encuentra en cercanías el Batallón de infantería General Roberto Domingo Rico Díaz y La Compañía Antinarcóticos de operaciones Especiales Villagarzón.

#### **4.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Normal en el sector, escasa oferta y normal demanda de predios. Se observa posible mejoramiento comercial a corto y mediano plazo debido a la construcción del Proyecto Ruta al Sur.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

E.O.T. adoptado y aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 016 de 2011 y acuerdo No. 29 de 2.013, Villagarzón, vigentes a la fecha.

Uso de suelo: Del sector: **AREA SISTEMAS SILVOPASTORILES (SS).**

Fuente: EOT de Villagarzón, acuerdo 016 de 2011 y Acuerdo No. 29 de 2.013.

### **Artículo 100.- AREA SISTEMAS SILVOPASTORILES (Ss)**

Esta unidad está enmarcada entre los 350 a 450 msnm, presenta un relieve plano inclinado, con pendientes de 8 - 25 y 7 - 15 %, situada en la zona sur del municipio y en algunos sitios al interior de la unidad se encuentran lomeríos que superan los 500 msnm. Se presentan en estos suelos de características típicas de llanura amazónica un mar de montículos dispersos que no sobrepasan los 20 m de altura. Poseen una textura arcillosa, mínimo contenido de materia orgánica y baja permeabilidad.

Por ser suelos de lomeríos de muy bajo contenido orgánico y que se ven seriamente comprometidos cuando se implementan cultivos limpios y ganadería; son tierras de excepcional aptitud para los sistemas agroforestales, SAF, que brindan cobertura y generan sostenibilidad a los ingresos familiares. Los SAF es una forma de usar la tierra que implica la combinación de especies forestales en tiempo y espacio con especies agronómicas, en procura de la sostenibilidad del sistema.

Además, son zonas para la implementación de la ganadería semi o estabulada mediante la implementación de pastos mejorados y de corte. Además, esta unidad posee promisoriedad para la implementación de la zootecnia con los respectivos requerimientos técnicos y legales. Teniendo en cuenta los grados de pendiente que en algunas zonas se tornan significativos es necesario implementar barreras rompevientos, cercas vivas, y diversos tipos de agroforestería según las características del terreno.

Las practicas para el control de la erosión deben ser intensivas teniendo en cuenta que son suelos altamente susceptibles a la erosión severa recomendándose la siembra en fajas o curvas de nivel, sistemas de labranza mínima (siembra directa sobre residuos de rastrojos), incorporación de la materia orgánica, implementación de cultivos con follaje de cobertura y sistema radicular denso y evitar la quema de residuos de cosechas y la implementación de monocultivos. El ganado debe manejarse estabulado o semiestabulado y al interior de sistemas agrosilvopastoriles para evitar la formación de terracetos y con ellas procesos sucesivos de erosión.

Esta unidad tiene una extensión de 14.043 ha.

USO DE SUELO			
AREA SISTEMAS SILVOPASTORILES (Ss)			
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>SISTEMAS AGROFORESTALES</li> <li>ECOTURISMO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PECUARIO</li> <li>PROTECCIÓN</li> <li>CONSERVACIÓN</li> <li>RESTAURACIÓN</li> <li>RECUPERACIÓN HUMEDALES</li> <li>SERVICIOS AMBIENTALES</li> <li>USO MULTIPLE DEL BOSQUE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AGRÍCOLA</li> <li>MINERÍA</li> <li>APROVECHAMIENTO FORESTAL SOSTENIBLE</li> </ul>	

Fuente: CATEGORÍA DE USO DEL SUELO RURAL, Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

**NOTA 1:** EL NO ACATAR LAS RESTRICCIONES IMPUESTAS EN EL **"USO COMPATIBLE CON RESTRICCIONES DE FUNCIONAMIENTO"**, Y/O DESTINAR EL PREDIO A UN USO INCLUIDO EN LAS **"PROHIBICIONES"** DARA LUGAR A SANCIONES SUJETAS A LA LEY.

**NOTA 2:** De acuerdo con el artículo 33. Plan estratégico del Sistema de Movilidad del Esquema de Ordenamiento Territorial vigente; en el cual se establece: "(...) Para el desarrollo de plan estratégico del sistema vial, se deberá tener en cuenta las reglamentaciones establecidas en la ley 1083 del 2006, además de las establecidas en la ley 1228 del 2008 y su decreto reglamentario 2976 del 2010. (...) " por medio de las cuales se determinan las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión que para vías de primer orden sea este caso corresponde a (30) metros a lado y lado de la vía medidas desde su eje, para un total de 60 metros.

**NOTA 3:** Considerando que el EOT del Municipio se encuentra en proceso de actualización, es importante mencionar y recordar que según lo establecido en la normatividad vigente: una vez se surtan todas las fases de formulación, consulta, concertación y adopción entraran a regir las nuevas disposiciones en materia de ordenamiento territorial: por lo tanto, los conceptos de Usos de Suelo y demás trámites deberán ser actualizados en su debido momento (cuando la actualización del EOT sea adoptada). Por otra parte, y considerando que de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 la Gestión del Riesgo es responsabilidad de todos, y actuando bajo el principio de precaución que trata la mencionada Ley además de lo establecido en el Artículo 38. Incorporación de la Gestión del Riesgo en la inversión pública. Todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio, bien sea a nivel nacional, departamental, distrital o municipal, debe de incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión. Este análisis

deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instalación y operación de proyectos de inversión pública en el territorio nacional.

Parágrafo

Todas las entidades públicas y privadas que financien estudios para la formulación y elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano, incluirán en los contratos respectivos la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo y deberá consultar los lineamientos del Plan aprobado de Gestión del Riesgo del municipio o el departamento en el cual se va ejecutar la inversión, **es importante que para la planificación, el trámite de permisos y demás se considere lo dispuesto en la mencionada Ley.**





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

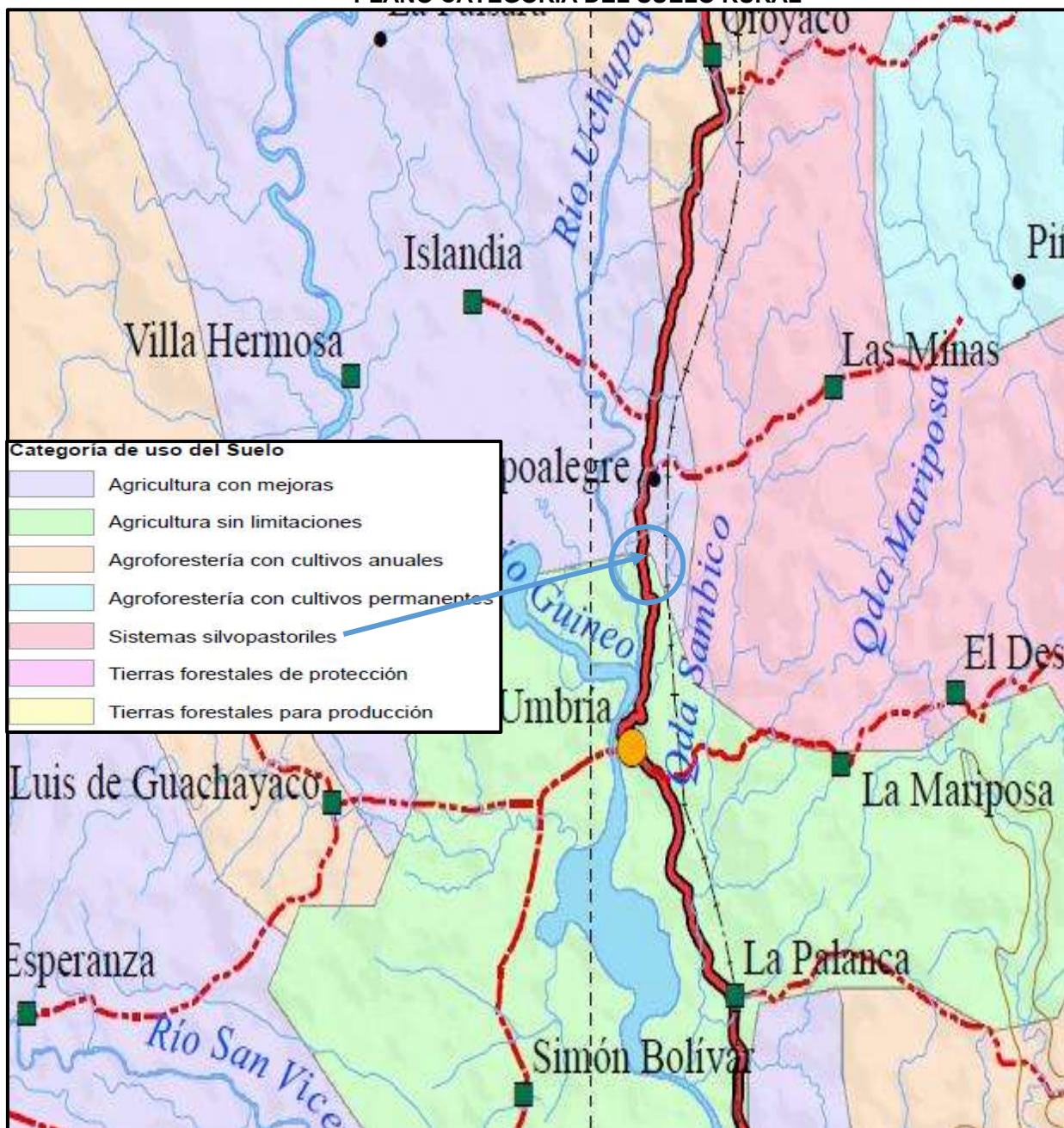
**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

### PLANO CATEGORIA DEL SUELO RURAL



Fuente: MAPA CATEGORIA DEL SUELO RURAL, Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón,





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

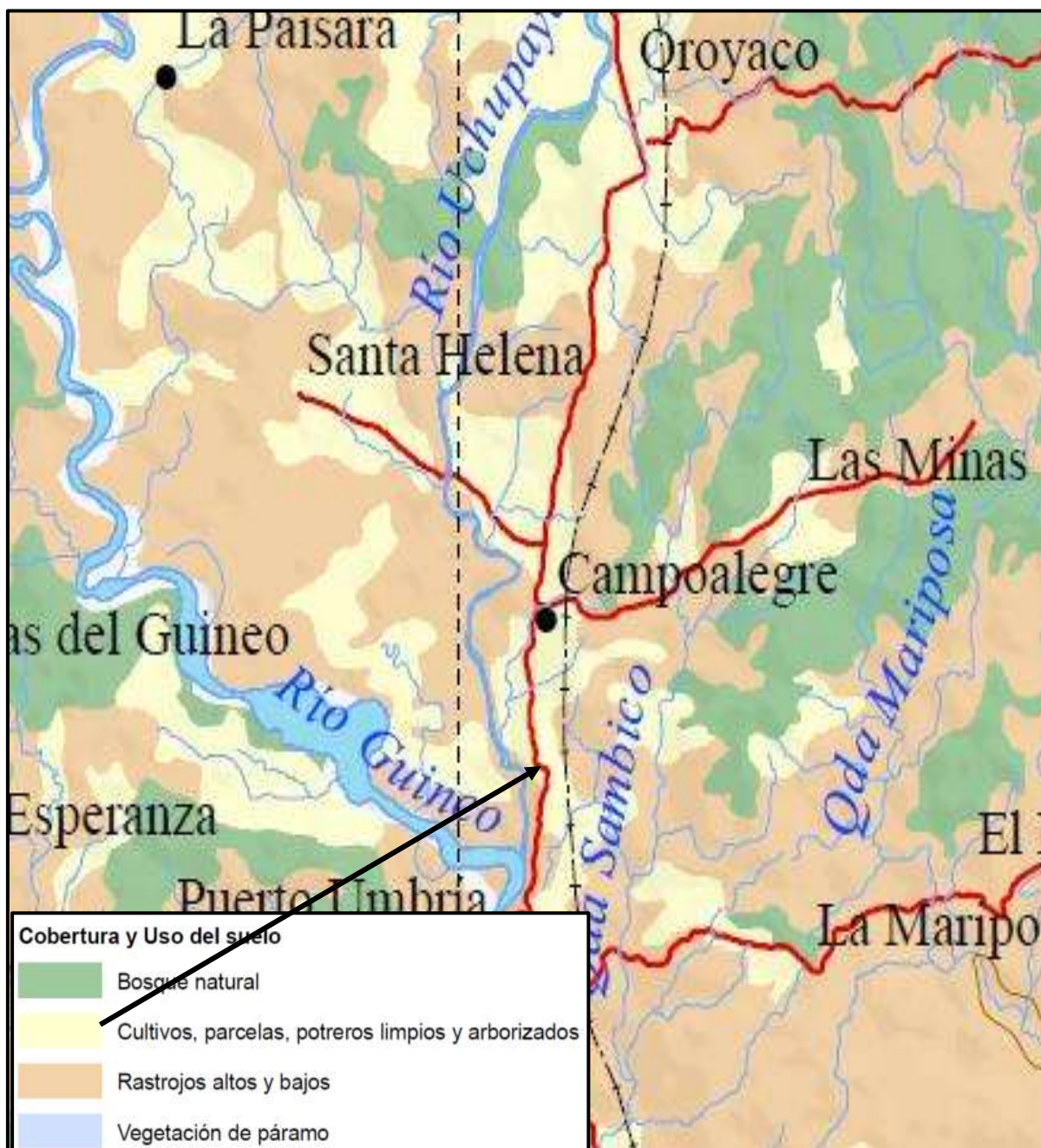
**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**PLANO COBERTURA VEGETAL Y USO DEL SUELO MUNICIPIO VILLAGARZON**



Fuente: MAPA COBERTURA VEGETAL Y USO DEL SUELO, Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón.

**USO CERTIFICADO:** No suministrado.

**OTRAS REGLAMENTACIONES:** No.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**6.1 UBICACIÓN:** El área de afectación objeto del presente avalúo comercial corresponde a una franja de terreno ondulado, con pendientes 8 - 25 %, del Predio ubicado en LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo, que se encuentra al lado Izquierda de la vía que conduce del MUNICIPIO VILLAGARZON, hacia Mocoa en las abscisas definidas así: Abscisa Inicial: KM 54+068,59, Abscisa Final KM 54+149,92, Margen Izquierda.

### 6.2 ÁREAS:

- Área total del predio: 476.500,00 M2
- Área requerida: **589,99 M2**
- Área sobrante: 0,00 M2
- Área remanente: 475.910,01 M2

### AREA REQUERIDA PROYECTO

El área a avaluar es: 589,99 M2.

Fuente: Ficha Predial SMN-7-079U. En Observaciones.

### 6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA PREDIO SMN-7-079U UBICADO: LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo.

**LINDEROS GENERALES:** Los linderos generales del predio objeto del presente estudio de títulos se encuentran descritos en la Escritura Pública N° 462 de fecha 19/09/2008 otorgada por la Notaría Única de Villagarzón - Putumayo, la cual se encuentra debidamente registrada en la anotación N° 001 de fecha 22/09/2008 del folio de matrícula inmobiliaria N° 440-57243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa - Putumayo.

ORIENTE: COLINDA CON LA CARRETERA VILLAGARZON-PUERTO ASIS, EN 255,05 METROS LINEALES. OCCIDENTE: COLINDA CON LA QUEBRADA CANANGUCHO EN 337,34 METROS LINEALES, LINEA SINUOSA. NORTE: COLINDA CON JORGE LAUREANO BURBANO EN 470,82 METROS LINEALES. SUR: COLINDA CON MARIA QUINTERO EN 593,32 METROS LINEALES Y ENCIERRA.

### LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

Se encuentran consignados en la ficha predial No. 7-079U y son los siguientes:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,70	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P1-P3)
SUR	1,55	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P6-P7)
ORIENTE	81,32	VIA EXISTENTE PUERTO CAICEDO - VILLAGARZON (P3-P6)
OCCIDENTE	110,26	MARIA AUDELIA QUIENTERO GOYES (AREA SOBRANTE) (P7-P1)



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

#### 6.4 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Vía Villagarzón a Puerto Asís, vía primaria de doble sentido, pavimentada, de occidente a oriente y viceversa, en regular estado de conservación.

#### FRENTE EN VIAS:

El predio posee frente con la vía existente Pto. Caicedo – Villagarzón por el Oriente en 81,32 M.

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-079U.

#### VÍAS INTERNAS:

Existen vías de acceso interno al predio que comunica las instalaciones se accede directamente desde la vía principal con acceso a la vía interna.

#### 6.5 SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con los servicios básicos de agua veredal, con redes de energía eléctrica, por lo que posee servicios públicos con sus respectivos pozos sépticos para tratamiento primario de aguas, telefonía celular y comunicaciones inalámbricas.

#### SALVEDAD:

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-079U-2.025. En Observaciones.

#### 6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS:

El predio que es objeto del presente avalúo, en su área de afectación objeto del presente avalúo, presenta Una Unidad Fisiográficas (UF1), según lo observado en campo al momento de la visita de inspección, así:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA	AREA
UF1: CLASE AGROLOGICA V, VI y VII	ONDULADO 8 - 25%	RURAL AGRICOLA	SUELO RURAL, AREA SISTEMAS SILVOPASTORILES (SS)	589,99 M2

**Fuente:** Observación del Avaluador con base en las Zonas Homogéneas IGAC y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del EOT aprobado de Villagarzón.

**TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** Topografía del área requerida es terreno ondulado, con pendientes 8 - 25%

**FORMA GEOMÉTRICA:** La forma del terreno del área requerida es irregular.

#### SUELOS:

#### CLASE VI:

**Suelos con relieve similar a la Clase IV, o de relieve escarpado u ondulado.** Para estos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinos sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamientos hasta de 90 días acumulados por año.





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

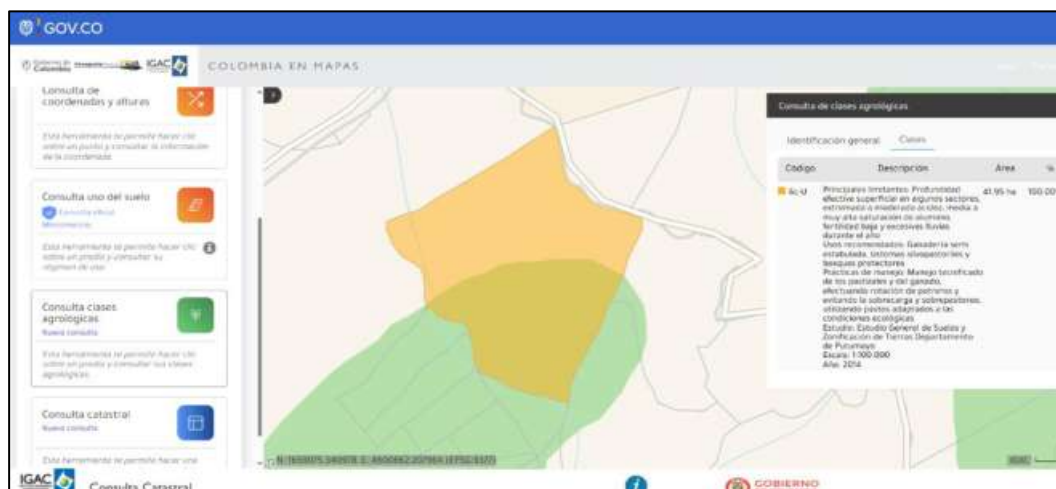
Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas. Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.

**Principales limitantes:** Profundidad efectiva superficial en algunos sectores, extremada a moderada acidez, media a muy alta saturación de aluminio, fertilidad baja y excesivas lluvias durante el año Usos recomendados: Ganadería semi estabulada, sistemas silvopastoriles y bosques protectores Prácticas de manejo: Manejo tecnificado de los pastizales y del ganado, efectuando rotación de potreros y evitando la sobrecarga y sobrepastoreo, utilizando pastos adaptados a las condiciones ecológicas.

Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Putumayo  
Escala: 1:100.000. Año: 2014.

Tiene la siguiente memoria de suelos según los estudios agrologicos del IGAC, así:

Clases agrológicas			
Código	Descripción	Área	%
6c-U	Principales limitantes: Profundidad efectiva superficial en algunos sectores, extremada a moderada acidez, media a muy alta saturación de aluminio, fertilidad baja y excesivas lluvias durante el año Usos recomendados: Ganadería semi estabulada, sistemas silvopastoriles y bosques protectores Prácticas de manejo: Manejo tecnificado de los pastizales y del ganado, efectuando rotación de potreros y evitando la sobrecarga y sobrepastoreo, utilizando pastos adaptados a las condiciones ecológicas Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Putumayo Escala: 1:100.000 Año: 2014	41.95 ha	100.00%







CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentes 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>



Fuente: clases agrologicas IGAC.

#### CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
M1: Cerca Frontal	m	15,67
M2: Cerca Frontal 2	m	8,42
M3: Cerca lateral	m	41,81

#### EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN:

El predio por su topografía ondulado, con pendientes 8 - 25%, permite la mecanización.

El sector en su uso predominante y como característica de esta zona, es el desarrollo que se han tomado de fincas agropecuarias y ganaderas.

#### RECURSOS HÍDRICOS:

Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el sector, es el río Mocoa, afluente del Río Caquetá, quebradas y caños que surten el sector y el predio, los



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

cuales abastecen durante todo el año y se utiliza para el consumo humano y abrevadero de ganado.

**IRRIGACIÓN:** Al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.

## 6.7 AREAS CONSTRUIDAS

### CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

El área requerida no cuenta con construcciones principales.

## 6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

El área requerida no cuenta con construcciones principales.

### DISTRIBUCIÓN INTERNA:

No aplica.

## 6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

### Área Construcciones Anexas:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
M1: Cerca Frontal	m	15,67
M2: Cerca Frontal 2	m	8,42
M3: Cerca lateral	m	41,81

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

**M-1. Cerca Frontal 1.** Conformada por 6 hilos de alambre de púas, soportadas en 8 estacones de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una longitud total de 2,50 metros y asociado con 2 postes de tensión de concreto de 0,22 metros por 0,22 metros a cada lado y acondicionado con tensores metálicos para cerca en todas las líneas de los hilos de alambre. **Cant/Unid.** 15,67 M.

**M-2. Cerca Frontal 2.** Conformada por 6 hilos de alambre de púas, soportadas en 4 estacones de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una longitud total de 2,50 metros y asociado con 2 postes de tensión de concreto de 0,22 metros por 0,22 metros a cada lado y acondicionado con tensores metálicos para cerca en todas las líneas de los hilos de alambre. **Cant/Unid.** 8,42 M.

**M-3. Cerca Lateral.** Constituida por 3 hilos de alambre de púas, soportada en estacones de madera aserrada de 0,10 metros por 0,10 metros y distanciados cada 3 metros en promedio. **Cant/Unid:** 41,81 M.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

#### ESTADOS DE CONSERVACION:

##### CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	EDAD/AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	ESTADO CONSERVACION
M1: Cerca Frontal	5	30	BUENO
M2: Cerca Frontal 2	5	30	BUENO
M3: Cerca lateral	5	30	BUENO

#### 6.10 ELEMENTOS PERMANENTES

##### CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS:

##### INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 1

DESCRIPCION	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Guamo de 5 años	2,00	unds	BUENO
Guayabos de 3 años	3,00	unds	BUENO
Guayabillos de 2 años	13,00	unds	BUENO
Guayabillos de 4 años	11,00	unds	BUENO
Morochillo (DAP=0,20M, H=3,50M)	2,00	unds	BUENO
Morochillo (DAP=0,30M, H=4,50M)	3,00	unds	BUENO
Pasto Grama y Dalis ( Potrero)	589,99	m2	BUENO

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-079U.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## **7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Para el terreno:

### **Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para las construcciones:

### **Artículo 3º.- Método de costo de reposición.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA  
INVESTIGACIÓN INDIRECTA:  
8.1 RELACIÓN DE OFERTAS  
UF1 UTILIZABLE:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, VILLAGARZON ZONA 7					
LOTES, FINCAS CORREDOR VILLAGARZON, RURAL, VEREDAS CANGUCHO, LA PALESTINA, LA PAZ, ROSA NUEVA, EL EDEN, UCHOPAYACO, OROYACO, SANTA HELENA, CAMPO ALEGRE.					
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	lote	LOTE VEREDA: CANAGUCHO, ROSA NUEVA MUNICIPIO: VILLAGARZON	100 M2 \$7.500.000 VEREDA: CANAGUCHO, ROSA NUEVA, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0, LOTES A 1,7 KMS DE LA VIA NACIONAL	NNOMBRE VENDEDOR: 314 364 79 28 y 311 565 27 90 LUZ MARINA ALEGRIA – GIOVANNI DIAZ	
2	lote	LOTE VEREDA: ROSA NUEVA MUNICIPIO: VILLAGARZON	AREA: 150 M2 VALOR: \$12.000.000. VEREDA: ROSA NUEVA, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: NO. SERVICIOS AGUA Y LUZ	NOMBRE VENDEDOR: 3156495439 GUSTAVO GOMEZ INM.	IN SITU
3	lote	LOTE VEREDA: EL EDEN- CANAGUCHE, MUNICIPIO: VILLAGARZON	AREA: 9X18 = 162 VALOR: \$14.000.000. VEREDA: CANANGUCHE EL EDEN, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0	NOMBRE VENDEDOR: 311 813 05 10 JAIME SAPUYA	

8.2 DEPURACION DEL MERCADO  
F1 UTILIZABLE

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, VILLAGARZON ZONA 7												
LOTES, FINCAS CORREDOR VILLAGARZON,RURAL, VEREDAS CANGUCHO, LA PALESTINA, LA PAZ, ROSA NUEVA, EL EDEN, UCHOPAYACO, OROYACO, SANTA HELENA, CAMPO ALEGRE.												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					AREA EN MTS2	V/M2	AREA EN M2	V/M2				
1	lote	LOTE VEREDA: CANAGUCHO, ROSA NUEVA MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 7.500.000	\$ 7.050.000	100,00	\$ 70.500,00	0,0	\$ 0	\$ 0	100 M2 \$7.500.000 VEREDA: CANAGUCHO, ROSA NUEVA, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0, LOTES A 1,7 KMS DE LA VIA NACIONAL	NNOMBRE VENDEDOR: 314 364 79 28 y 311 565 27 90 LUZ MARINA ALEGRIA – GIOVANNI DIAZ	
2	lote	LOTE VEREDA: ROSA NUEVA MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 12.000.000	\$ 10.800.000	150,00	\$ 72.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	AREA: 150 M2 VALOR: \$12.000.000. VEREDA: ROSA NUEVA, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: NO. SERVICIOS AGUA Y LUZ	NOMBRE VENDEDOR: 3156495439 GUSTAVO GOMEZ INM.	IN SITU
3	lote	LOTE VEREDA: EL EDEN- CANAGUCHE, MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 14.000.000	\$ 11.900.000	162,00	\$ 73.456,79	0,0	\$ 0	\$ 0	AREA: 9X18 = 162 VALOR: \$14.000.000. VEREDA: CANANGUCHE EL EDEN, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0	NOMBRE VENDEDOR: 311 813 05 10 JAIME SAPUYA	



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>



## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

Como otro elemento para determinar el justiprecio del inmueble en cuanto al elemento terreno no se tomó en cuenta el análisis de apoyo de Investigación Directa, por cuanto se encontró suficiente mercado real, por lo cual no es procedente la investigación directa.

## 10. CALCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

### 10.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO

Se relacionan a continuación los datos de mercado comparables en el mismo sector de ubicación del predio objeto de avalúo.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, VILLAGARZON ZONA 7												
LOTES, FINCAS CORREDOR VILLAGARZON, RURAL, VEREDAS CANGUCHO, LA PALESTINA, LA PAZ, ROSA NUEVA, EL EDEN, UCHOPAYACO, OROYACO, SANTA HELENA, CAMPO ALEGRE.												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					ÁREA EN MTS2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	lote	LOTE VEREDA: CANAGUCHO, ROSA NUEVA MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 7.500.000	\$ 7.050.000	100,00	\$ 70.500,00	0,0	\$ 0	\$ 0	100 M2 \$7.500.000 VEREDA: CANAGUCHO, ROSA NUEVA, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0, LOTES A 1,7 KMS DE LA VIA NACIONAL	NNOMBRE VENDEOR: 314 364 79 28 y 311 565 27 90 LUZ MARINA ALEGRIA - GIOVANNI DIAZ	
2	lote	LOTE VEREDA: ROSA NUEVA MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 12.000.000	\$ 10.800.000	150,00	\$ 72.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	AREA: 150 M2 VALOR: \$12.000.000. VEREDA: ROSA NUEVA, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: NO. SERVICIOS AGUA Y LUZ	NOMBRE VENDEOR: 3156495439 GUSTAVO GOMEZ INM.	IN SITU
3	lote	LOTE VEREDA: EL EDEN- CANAGUCHE, MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 14.000.000	\$ 11.900.000	162,00	\$ 73.456,79	0,0	\$ 0	\$ 0	AREA: 9X18 = 162 VALOR: \$14.000.000. VEREDA: CANANGUCHE EL EDEN, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0	NOMBRE VENDEOR: 311 813 05 10 JAIME SAPUYA	
Promedio					\$ 71.985,60							
Desviación estándar					\$ 1.478,45							
Coeficiente de variación					2,05%							
Máximo					\$ 73.464,04							
Mínimo					\$ 70.507,15							

FUENTE: MERCADO LONJASAN 2025

Se toma para el valor del terreno como valor máximo por M<sup>2</sup> de **\$73.000/M2** UF1 Lote utilizable rural con entorno mixto. Para la Unidad Fisiográfica 1, área utilizable y por ser un área plana y muy pequeña.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

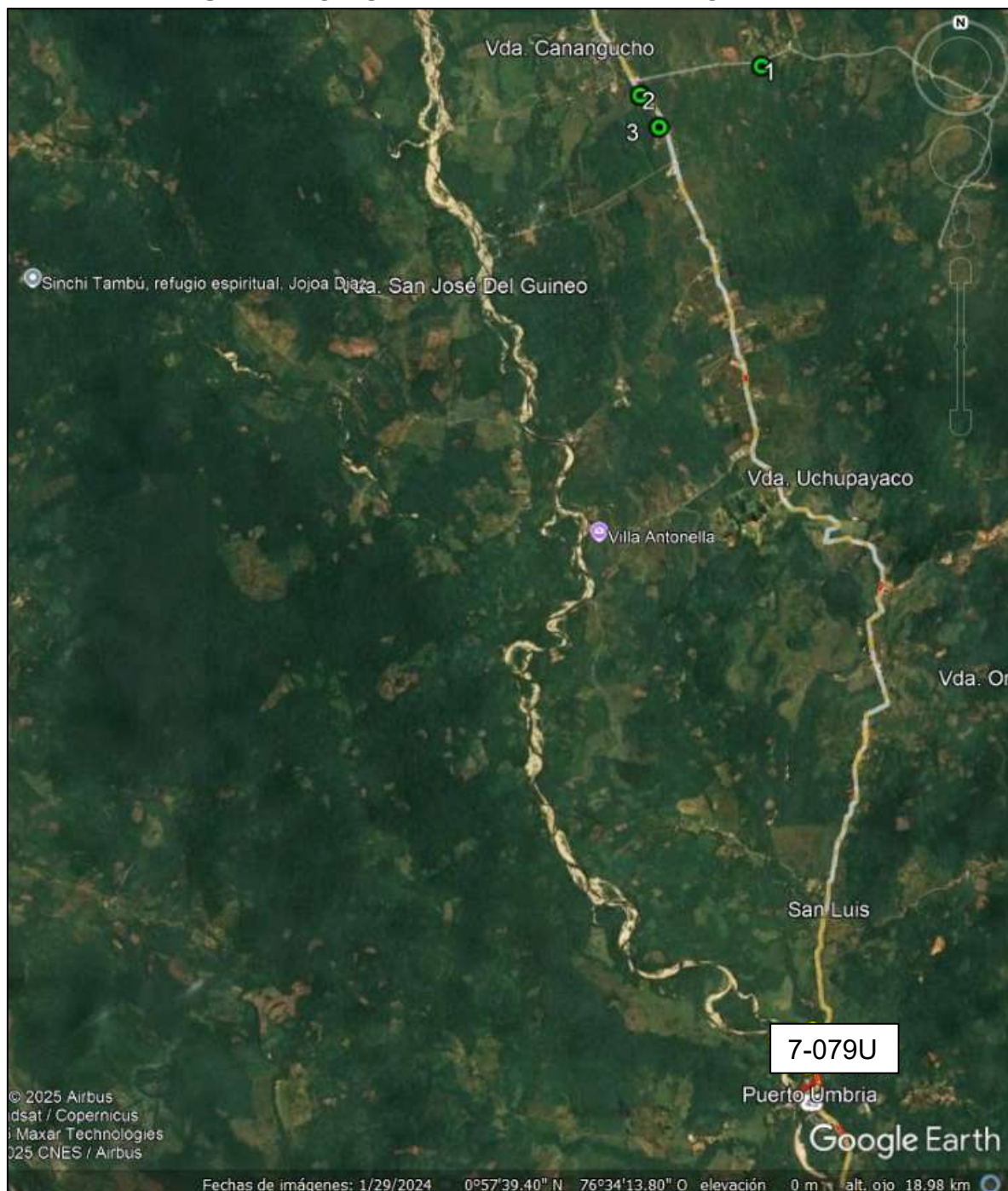
**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

### UBICACION SATELITAL DEL MERCADO REAL:







CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

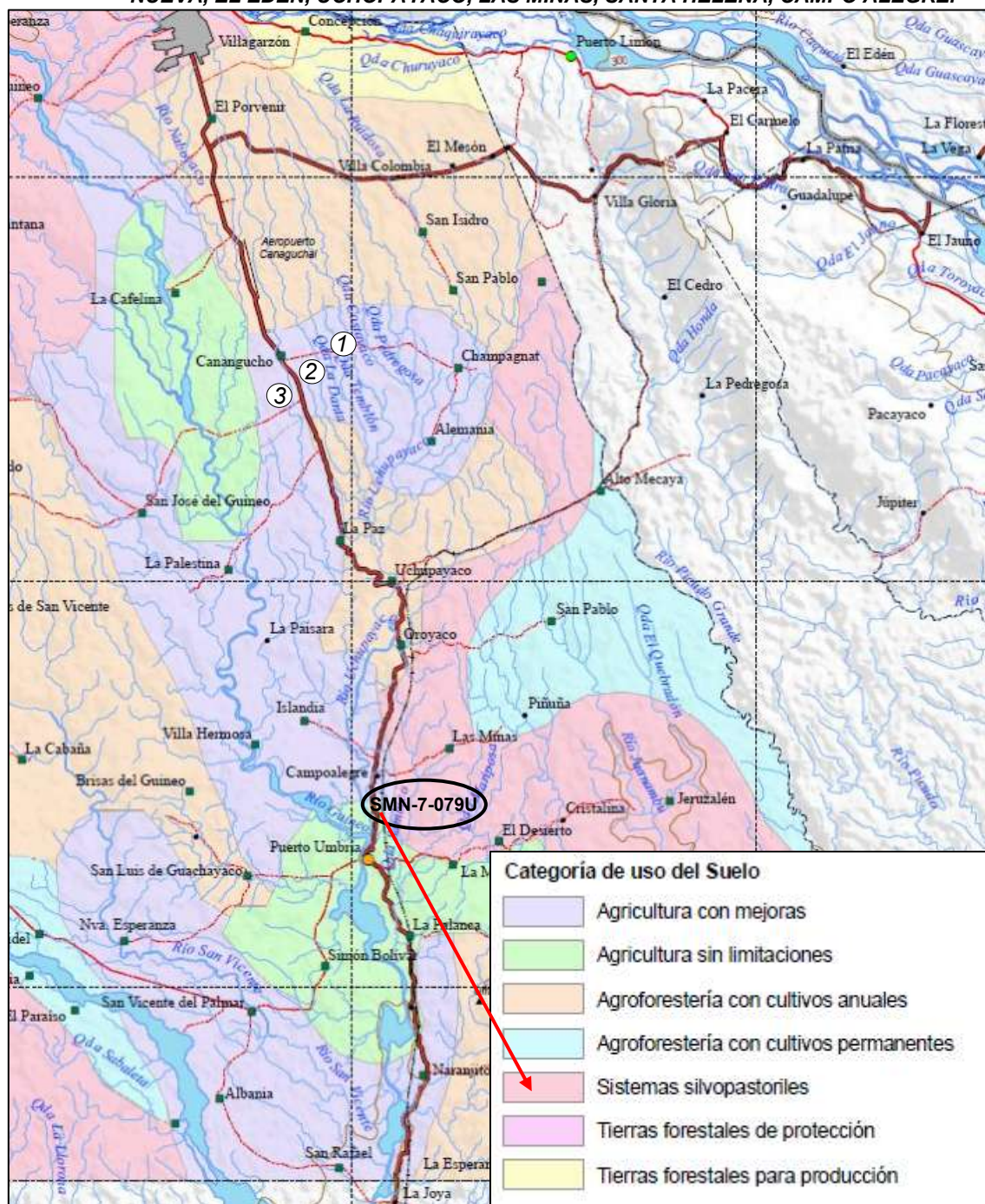
**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**Mercado ZONA 7 (SUR- RURAL VILLAGARZON). Z2 CANGUCHO, LA PALESTINA, LA PAZ, ROSA NUEVA, EL EDEN, UCHOPAYACO, LAS MINAS, SANTA HELENA, CAMPO ALEGRE.**







CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## 10.2 RESIDUAL

No aplica.

## 10.3 SERVIDUMBRES:

En el área de afectación del predio no hay servidumbres registradas, de acuerdo a las verificaciones realizadas en los insumos entregados; por lo tanto, de acuerdo a la resolución 620 de 2008 art 8, y a la verificación realizada en campo el predio no presenta afectación por servidumbres.

Fuente: Ficha predial No. SMN-7-079U, Visita en Sitio

## 10.4 ZONAS DE PROTECCION (RONDAS DE RIO, NACIMIENTOS):

El área de afectación del predio no presenta Ronda Hídrica, de acuerdo a las verificaciones realizadas en los insumos entregados y en visita de inspección.

Fuente: Ficha predial No. SMN-7-079U, Visita In Sitio.

## 11. CALCULO VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

### 11.2 COSTOS DE REPOSICION

### 11.3 DEPRECIACION (FITTO y CORVINNI)

El Método de costo de reposición se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizó el siguiente cálculo:

#### CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

No existen construcciones principales en el área de afectación.

#### CONSTRUCCIONES ANEXAS

##### CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	EDAD/ AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Cerca Frontal	5	30	16,67%	3,00	26,06%	\$ 48.210	\$12.565	\$35.645	\$ 36.000
M2: Cerca Frontal 2	5	30	16,67%	3,00	26,06%	\$ 76.192	\$19.858	\$56.334	\$ 56.000
M3: Cerca lateral	5	30	16,67%	3,00	26,06%	\$ 17.910	\$4.668	\$13.242	\$ 13.000

Fuente: Como resultado de las características y especificaciones constructivas y la especialización de las edificaciones, se determinaron los costos aproximados de reposición para este tipo de construcción, de acuerdo con sus especificaciones y materiales, y a la información básica obtenida en publicaciones especializadas como Construdata Ed. 215-2025.

<https://www.anav.com.co/user/german20/>

## 12. VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES FORESTALES

Villagarzón es un municipio eminentemente agrícola, una región privilegiada por sus abundantes, ricos y diversos productos, lo cual hace ser considerada como una despensa agrícola, dispone de abundantes fuentes hídricas que garantizan el financiamiento de procesos industrializados de producción.

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES descrito en la ficha predial SMN-7-079U-2.025 y tomando como fuente la información técnica de la Matriz Técnica de Suelo rural, realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE CASTILLO, se han liquidado valores a designar para cada cultivo



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

y de unidades dispersas teniendo en cuenta el Estado Fito - sanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

Para el cálculo del valor de los cultivos, se utiliza como metodología todo lo estipulado en el artículo 33 de la resolución 620 del IGAC.

**INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 1**

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR ARBOL EN PIE.	ESTADO BUENO 100%	VALOR INDEMNIZADO
Guamo de 5 años	2,00	unds	\$ 136.000,00	\$ 136.000,00	\$ 272.000,00
Guayabos de 3 años	3,00	unds	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ 750.000,00
Guayabillos de 2 años	13,00	unds	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	\$ 1.950.000,00
Guayabillos de 4 años	11,00	unds	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ 2.750.000,00
Morochillo (DAP=0,20M, H=3,50M)	2,00	unds	\$ 56.000,00	\$ 56.000,00	\$ 112.000,00
Morochillo (DAP=0,30M, H=4,50M)	3,00	unds	\$ 78.000,00	\$ 78.000,00	\$ 234.000,00
Pasto Grama y Dalis ( Potrero)	589,99	m2	\$ 630,00	\$ 630,00	\$ 371.694,00
<b>SUBTOTAL INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS FICHA PREDIAL 1</b>					<b>\$ 6.439.694,00</b>

Fuente: Matriz Técnica de Suelo rural, zona de producción sin restricciones realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE CASTILLO, 2.023-2.025 TP No. 12169 Min Agricultura, elaborada con base en:

1. **CARACTERIZACION SOCIOECONOMICO Y FORESTAL DEL PROYECTO VIAL NEIVA – PITALITO – MOCOIA – PUERTO ASIS.** Lonjasan 20242. 2. **CARACTERIZACION SOCIOECONOMICO Y FORESTAL DEL PROYECTO VIAL RUTA DEL CACAO LEBRIJA – BARRANCABERMEJA - YONDO.** 3. Manual de precios unitarios Comisión Tripartita Embalse TONA, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 3. Manual de precios unitarios del proyecto Hidroeléctrico del Sogamoso, participante la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 4. UMATÁ Departamental. 5. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa>, 6. <http://www.centroabastos.com>, 7. <http://www.fenalce.org>, 8. <http://www.agronet.gov.co>, 9. <http://www.dane.gov.co>, 9. <http://www.cenipalma.org.co>, 10. <http://www.fedepalma.org.co>, 11. <http://www.fedemaderas.org.co>, 12. <http://sac.org.co>. 13. Documentos privados investigativos de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, profesionales agremiados y otros.

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- La ubicación específica del predio sobre la vía nacional entre las Abscisa Inicial: KM 54+068,59, Abscisa Final KM 54+149,92, Margen Izquierda. La cercanía al Aeropuerto de Villagarzón, al Batallón, al caserío de Puerto Umbría y a unos cuantos minutos del casco urbano del municipio. Es un predio Rural con afectación de la Ruta al Sur sobre vía Nacional Neiva a Puerto Asís.
- La ubicación del inmueble en un sector rural de buena productividad en cultivos y especies forestales y los desarrollos normativos indicados en EOT, Acuerdo Municipal 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón, y su desarrollo dentro del Municipio Villagarzón, Putumayo, el uso de Área del Sector: Sistemas Silvopastoriles (SS).
- Las vías de acceso al sector, el carretable de acceso a interior del predio, y el mejoramiento de la Vía Villagarzón – Puerto Asís con la Ruta Al Sur.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

- La extensión y configuración del Predio Rural objeto de avalúo y su topografía.
- Los servicios públicos del sector rural, y la infraestructura del mismo.
- Tipo y características de los materiales empleados en las construcciones, su edad, su distribución y diseño.
- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se revisó el comportamiento de las zonas adyacentes.
- La topografía Ondulado del predio, en el área objeto de avalúo con pendientes entre el 8 - 25%, su configuración geométrica irregular.
- Las vías de acceso al sector y al predio, Vía Villagarzón – Puerto Asís con la Ruta Al Sur., dándole una conexión vial eficiente y rápida al flujo de ingreso y salida del sector cercano al entorno urbano de Villagarzón.
- Los servicios públicos del sector y los urbanos cercanos y demás condiciones básicas y sanitarias del sector.
- El servicio de transporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Mocoa y a Puerto Asís.

El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:

- La oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, es normal en el sector, se observa inicios de escasez de lotes para nuevos desarrollos y se presenta especulación por su potencial y positivo desarrollo del sector donde se encuentra ubicado el predio en el Municipio Villagarzón.
- Se han tenido en cuenta el conocimiento de las operaciones recientes en el sector, sobre inmuebles diferentes características.

### **13.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES**

- El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Se asume de buena fé, que la ficha predial No. **SMN-7-079U** y todos los demás insumos suministrados por la firma contratante, son fidedignos, como también toda la información suministrada por la entidad peticionaria, base fehaciente para la realización del presente informe.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un avalúo corporativo No. **SMN-7-079U-2.025**. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.
- Esta consultoría es propiedad de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- Certificamos que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, sus directivos, comité técnico, ni evaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de profesionales evaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta corporación.
- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y tiene visto bueno por de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria, ni sus evaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el avalúo corporativo No. **SMN-7-079U-2.025**. De igual manera se aclara que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado in situ y documentos legales anexos (escrituras y otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado in situ en las inspecciones físicas.
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios,





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**

<http://www.lonjasan.com>

consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.

- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.
- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los evaluadores.
- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Los comités técnicos de revisión para el control de calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los estatutos y reglamentos internos sobre avalúos corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Octubre 15 de 2.025.
- De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.
- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.
- El presente informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER tenga causales de responsabilidad civil o penal.

**Nota:** En el comité técnico de control de calidad corporativo, han participado ingenieros civiles, arquitectos junto con los evaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.

#### **ANALISIS DE ANTECEDENTES**

No se encontraron antecedentes en el sector por parte de esta Corporación ni por el Igac, para este predio en esta área de afectación.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

14. **RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-079U-2.025 Predio No. 868850001000000280042000000000 Predio LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo.**

DETALLE	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1. Area de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio 868850001000000280042000000000. LOTE, Vereda UCHUPAYACO, Villagarzón, Putumayo. Prop: MARIA AUDELIA QUINTERO GOYES.	m <sup>2</sup>	589.99	\$ 73,000.00	\$ 43,069,270.00
<b>SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERIDO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>589.99</b>		<b>\$ 43,069,270.00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Cerca Frontal	m	15.67	\$ 36,000.00	\$ 564,120.00
M2: Cerca Frontal 2	m	8.42	\$ 56,000.00	\$ 471,520.00
M3: Cerca lateral	m	41.81	\$ 13,000.00	\$ 543,530.00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1,579,170.00</b>
<b>ESPECIES Y CULTIVOS</b>				
Guamo de 5 años	unds	2.00	\$ 136,000.00	\$ 272,000.00
Guayabos de 3 años	unds	3.00	\$ 250,000.00	\$ 750,000.00
Guayabillos de 2 años	unds	13.00	\$ 150,000.00	\$ 1,950,000.00
Guayabillos de 4 años	unds	11.00	\$ 250,000.00	\$ 2,750,000.00
Morochillo (DAP=0,20M, H=3,50M)	unds	2.00	\$ 56,000.00	\$ 112,000.00
Morochillo (DAP=0,30M, H=4,50M)	unds	3.00	\$ 78,000.00	\$ 234,000.00
Pasto Grama y Dalis ( Potrero)	m2	589.99	\$ 630.00	\$ 371,693.70
<b>SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES</b>				<b>\$ 6,439,693.70</b>
<b>AVALUO TOTAL PROPIETARIO PREDIO 7-079U-2.025</b>				<b>\$ 51,088,133.70</b>

Mocoa, Octubre 15 de 2.025.

**SON: CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MCTE CON SETENTA CVS.**

Cordialmente,

**IVAN DAVID FUENTES GALVIS.**  
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.  
**R.A.A AVAL 91494070**

Vo. Bo. Comité Técnico,

**ING. GERMAN AL FUENTES**  
DIRECTOR DE AVALUOS  
LONJA INMOBILIARIA DE  
SANTANDER.  
**R.A.A 91258234**

Vo. Bo. Comité Técnico,

**ALONSO FUENTES CRUZ – PRESIDENTE – LONJASAN. RAA AVAL-5559733**



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## **CAPITULO II**

### **15. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).**

#### **DAÑO EMERGENTE POR TRASLADO DE SERVICIOS PUBLICOS:**

No aplica.

#### **LUCRO CESANTE**

De acuerdo a la normas vigentes: Resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC), no fueron presentados ni entregados documentos para efectuar el cálculo del lucro cesante.

No Aplica.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## 16. ANEXOS





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**VISTA DEL PREDIO CON COORDENADAS EN SITIO.**





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**ANEXOS FOTOGRÁFICOS  
VISTA SATELITAL DEL PREDIO**







CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331**

ANEXO FOTOGRAFICO. **AVALUO CORPORATIVO No. SMN-7-079U-2.025**

Predio LOTE, Vereda UCHUPAYACO, MUNICIPIO DE VILLAGARZON, DEPARTAMENTO DE PUTUMAYO.



VISTA PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO, ESPECIES VARIAS



VISTA GENERAL PREDIO, ESPECIES VARIAS





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA GENERAL PREDIO, ESPECIES VARIAS



VISTA GENERAL PREDIO, ESPECIES VARIAS - M1: Cerca Frontal



VISTA M2: Cerca Frontal 2 - M3: Cerca lateral





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**ANEXO DE ANALISIS UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES****M1: Cerca Frontal**

M-1. Cerca Frontal 1. Conformada por 6 hilos de alambre de puas, soportadas en 8 estacones de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una longitud total de 2,50 metros y asociado con 2 postes de tension de concreto de 0,22 metros por 0,22 metros a cada lado y acondicionado con tensores metalicos para cerca en todas las lineas de los hilos de alambre.

ITEM	DESCRIPCION	Pag	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Cerco 8x8 Cm X 2.9 M - Ordinario	106	und	8,00	\$ 39.639,00	\$ 317.112,00
2	Alambre de puas IOWA (350M) Cal 14	210	rl	0,27	\$ 291.900,00	\$ 78.813,00
3	puntilla con cabeza 2 1/2"	157	Lb	2,07	\$ 4.900,00	\$ 10.143,00
4	Mano de obra	47	hc	2,00	\$ 31.473,00	\$ 62.946,00
5	Transporte perimetro urbano	92	UND	1,00	\$ 425.000,00	\$ 425.000,00
6	Herramienta menor	5%			\$ 14.840,00	\$ 14.840,00
7	Alambre liso	154	Kg	3,00	\$ 27.590,00	\$ 82.770,00
<b>SUBTOTAL</b>						<b>\$ 674.512,00</b>
<b>AIU 12%</b>						<b>\$ 80.941,44</b>
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 755.453,44</b>
						<b>Vr/m</b>
						<b>\$ 48.210,17</b>

	Lineas alambre púa	6,0			
	Lineas eléctrico	0,0			
	Longitud [ml]	15,67			
	POSTES	8	distancia	2,00	

**M2: Cerca Frontal 2**



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

M-2. Cerca Frontal 2. Conformada por 6 hilos de alambre de puas, soportadas en 4 estacones de concreto de 0,10 metros por 0,10 metros y una longitud total de 2,50 metros y asociado con 2 postes de tension de concreto de 0,22 metros por 0,22 metros a cada lado y acondicionado con tensores metalicos para cerca en todas las lineas de los hilos de alambre.

ITEM	DESCRIPCION	Pag	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Cerco 8x8 Cm X 2.9 M - Ordinario	106	und	4,00	\$ 39.639,00	\$ 158.556,00
2	Alambre de puas IOWA (350M) Cal 14	210	rl	0,14	\$ 291.900,00	\$ 40.866,00
3	puntilla con cabeza 2 1/2"	157	Lb	1,11	\$ 4.900,00	\$ 5.439,00
4	Mano de obra	47	hc	1,00	\$ 31.473,00	\$ 31.473,00
5	Transporte perimetro urbano	92	UND	1,00	\$ 425.000,00	\$ 425.000,00
6	Herramienta menor	5%			\$ 14.840,00	\$ 14.840,00
7	Alambre liso	154	Kg	2,00	\$ 27.590,00	\$ 55.180,00
<b>SUBTOTAL</b>						<b>\$ 572.798,00</b>
<b>AIU 12%</b>						<b>\$ 68.735,76</b>
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 641.533,76</b>
						<b>Vr/m</b>
						<b>\$ 76.191,66</b>

	Lineas alambre púa	6,0			
	Lineas eléctrico	0,0			
	Longitud [ml]	8,42			
	POSTES	4	distancia	2,50	

\*ELABORADO CON CONSTRUDATA 216



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**M3: Cerca lateral**

M-3. Cerca Lateral. Constituida por 3 hilos de alambre de puas, soportada en estacones de madera aserrada de 0,10 metros por 0,10 metros y distanciados cada 3 metros en promedio.						
ITEM	DESCRIPCION	Pag	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Cerco 8x8 Cm X 2.9 M - Ordinario	106	und	14,00	\$ 39.639,00	\$ 554.946,00
2	Alambre de púas IOWA (350M) Cal 14	210	rl	0,36	\$ 291.900,00	\$ 105.084,00
3	puntilla con cabeza 2 1/2"	157	Lb	2,76	\$ 4.900,00	\$ 13.524,00
4	Mano de obra	47	hc	3,50	\$ 31.473,00	\$ 110.155,50
5	Transporte perímetro urbano	92	UND	1,00	\$ 425.000,00	\$ 425.000,00
6	Herramienta menor	5%			\$ 14.840,00	\$ 14.840,00
SUBTOTAL						\$ 668.603,50
AIU 12%						\$ 80.232,42
TOTAL						\$ 748.835,92
						Vr/m
						\$ 17.910,45
Lineas alambre púa			3,0			
Lineas eléctrico			0,0			
Longitud [ml]			41,81			
POSTES			14	distancia	3,00	
*ELABORADO CON CONSTRUDATA 216						

\*ELABORADO CON CONSTRUDATA 216



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**ANEXO DE ANALISIS UNITARIOS DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES**

CONSOLIDACION DE PRECIOS INDEMNIZACION PARA LAS ESPECIES FORESTALES Y FRUTALES, PROYECTO VIAL NEVA (HUILA) - PITALITO (HUILA) - MOCOA (PUTUMAYO)									
VALOR ARBOL EN PIE 100%									
LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR, ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACION DE LA ESPECIE Y SU DAP.									
ESPECIES FORESTALES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	> 140 DAP EN ADELANTE
ABARCO	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	\$ 350.000
ACACIA / ACACIA MAGNUM/ AMARILLA(O) / VELILLA	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 160.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 350.000
ACEITE MARIA / BARCINO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ACEITUNO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ACHOTE - ACHIOTE - ACHIOTILLO - ACHOTILLO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000
ACHAPO (Rosado, blanco, rojo)	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 170.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000
AGUARRAS	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000
AGUACATE CHOQUETE	1 Hasta 3 años : \$ 160.000		> 3 Años a 7 : \$ 210.000			De 7 a 10 Años \$ 300.000			Semillero vara \$26,000
AGUACATE TECNI - HASS	1 Hasta 3 años: \$ 230.000		> 3 a 7 Años:\$ 300.000			De 7 a 10 Años \$ 420.000			Semillero vara \$26,000
AGUACATE TRAD (Criollo)	1 Hasta 3 años: \$ 200.000		> 3 a 7 Años:\$ 260.000			De 7 a 10 años \$ \$360.000			Semillero vara \$26,000
ALGUACIL	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
AGUACATILLO (Aguacatillo amarillo)Anual	1 año \$100.000 3 años: \$ 150.000		> 3 a 7 Años:\$ 200.000			De 7 a 10 años \$ \$300.000			
AGUACATILLO (Amarillo)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000		
AHUYAMA	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a > 5 meses: \$ 40.000		> 6 meses: \$ 50.000		
AJISITO - AJI	De 1 a 3 Años: \$35.000		> Produccion : \$ 100.000						
ALGARROBO	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 65.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	\$ 350.000
ALGORROBILLO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
ARBOL ORTIGA	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
ARBOL CORALILLO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
ARBOL ROSA L	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	
ALGODÓN - ALGODONCILLO	\$ 26.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 130.000	\$ 140.000	\$ 160.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ALISO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
ALMENDRO - ALMENDRA - CHOCHO - SARAPIO -SARRAPIO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
ALMANEGRA	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
AGUARRAS	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
AMARILLO (Bomgo, Ancha, comino, menudo, amarillo canelo), AMARILLO FIGUA, JIGUA, AMARILLO MENTA. TORTUGO, AMARILLO PIEDRO.	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
AMARILLO (Bomgo, Ancha, comino, menudo, amarillo canelo) / AÑOS	De 1 año: \$ 40.000		2 a 4 Años: \$52.000 A \$78.000		De 5 a 7 años: \$104.000 a \$150.000		De 8 a 10 mas años: \$195.000 a \$210.000 >10 años \$300.000		
AMARGO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
ANACO, CACHINGO, CACHIRO	\$ 70.000	\$ 150.000	\$ 250.000	\$ 300.000	\$ 350.000	\$ 500.000	\$ 600.000	\$ 250.000	\$ 350.000





CORPORACIÓN:

**LONGIA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

ANGELINO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 80.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 300.000
ANON	< 1 año \$ 50.000		De 2 a 5 Años: \$ 110.000		De 5 a 10 años \$ 150.000		> 10 Años: \$ 220.000		
ANON MONTAÑERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 140.000		
ARAUCARIA - PINO ARAUCARIA	\$ 60.000	\$ 90.000	\$ 130.000	\$ 200.000	\$ 300.000	\$ 390.000	\$ 450.000		
ARAZA (GUAYABA)	> 1 año: \$ 80.000		De 2 a 5 Años: \$ 150.000		De 6 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		
ARENOSO, ARENILLO GURRE, ARENILLO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 80.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 170.000	\$ 220.000	\$ 280.000	\$ 350.000
ARBOL DEL PAN (PAN DEL NORTE), PEPA DE MICO.	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 350.000
ARBOL NN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	
ARBOL NAME	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000		
AREVALITO	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 100.000				
AREVALO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 100.000				
ARO, NACEDERO, NACEDERO BLANCO, QUIEBRABARRIGO, CAJETO, QUIEBRA MACHETE	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
ARRAYAN, AGUACIL	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 19.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BAILADOR, TROMPILLO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BALSAMO - BALSAMO NEGRO (CHUCHUGUASA)	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BALSILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BALSO - (BLANCO/NEGRO/ROJO)	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BALATA ROSADA, CAIMITILLO / CAIMITO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BAMBÚ- GUADUA	De acuerdo al estado de madurez del guadua de Cepas ( Verdes y Maduras): M2 entre \$ 14.000 a \$ 18.000								
BAMBÚ- GUADUA - bambu	Cepas 1-15 \$100.00 a \$150.000	16- 30 canutos o cepas \$300.000		> 30 - 60 canutos o cepas \$350.000		> 61 - 150 canutos \$450.000		150 \$500.000 - 180 \$750.000 y +200 canutos: \$1.500.000.	
BARBASCÓ (Barbasco Grillo) / Barbasco blanco	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BERRAQUILLO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BIJAO, BIAHO, VIAHO	\$ 10.000 Mata y Hojas								
BILIVILI - BILIBILI - BILIBIL	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BILANDA	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BLANQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 200.000
BOLANDERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 350.000
BOROJO	< De 1 año : \$ 50.000		De 1 a 5 años : \$100.000		De 5 a 10 años: \$ 200.000				
BORE, MALANGA	De 1 Año: \$30.000 Mata		2 a 4 Años: \$ 100.000		> 4 Años: \$ 120.000				
BRASIL	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BREVA	De 1 año: \$ 50.000		2 a 4 Años: \$ 100.000		De 5 a 7 años: \$ 200.000		De 8 a mas años: \$250.000		Ciclo de vida del cultivo 10 años.
BORRACHO, BORRACHERA	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BUCARO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 200.000	\$ 350.000
BUENA LEÑA	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 117.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 250.000
COCA	De 1 Año: \$ 50.000		De 2 -3 Años: \$150.000		De 4 a 6 años: \$180.000		De > 7 años: \$ 220.000		Semillero vara NO VALOR XILEGAL.
CACAO TRAD	De 1 Año: \$ 50.000		De 2 -3 Años: \$150.000		De 4 a 6 años: \$180.000		De > 7 años: \$ 220.000		Semillero vara \$26,000
COPOAZU /CACAO BLANCO	De 1 Año: \$ 40.000		De 2 -3 Años: \$130.000		De 4 a 6 años: \$150.000		De > 7 años: \$ 200.000		Semillero vara \$25,000
CACAO TRAD TECNIFICADO	De 1 Año: \$ 80.000		De 2 a 3 Años: \$ 200.000		De 4 a 6 años: \$270.000		De > 7 años: \$ 350.000		Semillero vara \$26,000
CACHO DE VENADO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000



CORPORACIÓN:

**LONGIA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

CAFECITO - CAFETILLO - CAFETO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 117.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CAFÉ - ARBOL DE CAFÉ	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAFE TRAD / CATURRO	De 1 Año: \$ 50.000		De 2 -3 Años: \$150.000		De 4 a 6 años: \$180.000		De > 7 años: \$ 220.000		\$26.000
CAFE TRAD / CATURRO TECNIFICADO	De 1 Año: \$ 80.000		De 2 a 3 Años: \$ 200.000		De 4 a 6 años: \$270.000		De > 7 años: \$ 350.000		Semillero vara \$26.000
CAGUANEJO, ALMISTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CALABAZA	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a 5 meses: \$ 40.000				Ciclo de vida del cultivo 5 meses
CAIMO - CAIMO FIERRO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAMPANO, SAMAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAMBULO, CACHIMBO, PISAMO, CACHIMBO ROSADO, CHONCHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CANALETE, PARDILLO, CARIACO, CANDELEJO, CANDELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CANALETE POR AÑOS	< 1 año \$30.000	2 a 5 años \$ 40.000 a \$135.000		6 a 8 años \$170.000 a \$250.000		9 a 10 años \$310.000		> 10 años \$350.000	
CANELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAÑABRAVA	\$ 100.000			entre 60 y 100 cepas %\$600.000					
CAÑAFISTULA, LLUVIA DE ORO, CAÑAFISTOLE, CAÑEFISTOLE.	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
CAÑAGUATE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAOBO - CAOBO ROJO	\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 98.000	\$ 140.000	\$ 220.000	\$ 270.000	\$ 370.000	\$ 520.000	\$ 676.000
CAPIRONA, CAPIRON, COBRE	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 250.000
CARACOLI	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 340.000	\$ 440.000	\$ 600.000
CARAMBOLO	De 1-5 años \$ 60.000		De 6 a 8 años \$ 80.000		De 9 a 12 y mas \$ 120.000				
CARAÑO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CARRETILLO / TUA TUA	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CARBONERO, CARBONCILLO, GALAPO	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 65.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	\$ 350.000
CARNAVALITO, MUCUTENO, FRIJOLILLO, CUSICASPE, CASPE.	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
C KARATE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
CASTAÑO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CASCARILLA ROJA, CASCARILLO, CHAPARRO	\$ 25.000	\$ 35.000	\$ 45.000	\$ 55.000	\$ 65.000	\$ 75.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CASPI (E) / MANZANILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
CARATE, SANGRE GALLINA, PATA GALLINA, MANCHADOR, CARATOZO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CARNE / CUERO GALLINA / CUERI NEGRO, CEDRILLO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 250.000
CAUCHO, MATAPALO, MATAPALO AREPERO, LECHERO, LECHOSO, CAUCHO SABANERO, CAUCHILLO, CAUCHITO, Lechero rojo, Fico (caucho)	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 280.000	\$ 350.000	\$ 550.000	\$ 700.000	\$ 950.000	\$ 1.000.000	\$ 1.100.000
CEDRILLO, CEDRO AMARGO, CEDRO MACHO, CEBOLLO, TROMPILLO, CEDRO MARIA, SANDE	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

CEDRO -CEDRO PUTUMAYO - CEDRO COLORADO - CEDRO ROSADO	\$ 100.000	\$ 200.000	\$ 300.000	\$ 500.000	\$ 800.000	\$ 1.000.000	\$ 1.200.000	\$ 1.400.000	\$ 1.600.000
CEBOLLA LARGA/ DE TALLO / CEBOLLA COMUN / COL BLANCA	Desde \$10.000 Hasta 3 meses: \$15.000				4 en adelante \$20.000.				
CEIBA (Bruja, Lecholaya, Amarillo, Tolua, bonga) - AMARILLO BONGO	\$ 100.000	\$ 200.000	\$ 300.000	\$ 500.000	\$ 800.000	\$ 1.000.000	\$ 1.200.000	\$ 1.400.000	\$ 1.600.000
CEIBA, PICO NEGRO, PICO TRANCA	\$ 36.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CEREZO, CAPULIN, CAPOTE	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 117.000	\$ 152.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 350.000
CYATHEA CARACASANA (Liasin)	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$130.000 - \$160.000
CHICHATO / PEPO, CHAMBIBE, JABONCILLO, CHOLOQUE, CHUMBIMBA, CHICORA	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 65.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	
CHINGALE	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 117.000	\$ 152.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 350.000
(Negro), Morrochillo, PUNTE(A) LANZA, CENIZO, CACHO DE VENADO, MOROCHILLO CAFÉ	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 500.000
(Negro), Morrochillo, PUNTE(A) LANZA, CENIZO, CACHO DE VENADO, MOROCHILLO CAFÉ /AÑOS	< 1 año \$40.000	de 2 a 3 años \$56.000 a \$78.000		de 4 a 6 años \$109.000 a \$152.000		6 a 8 años \$213.000 a \$298.000 y \$ 9 años \$417.000 a \$500.000			
CHIPARO, SURIBIO, ACHIL.	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 500.000
CHIPARO, SURIBIO, ACHIL. / Años	1 año \$40.000	2 a 3 \$78.000	De 5 a 8 años \$109.000 A \$213.000		De 9 a 10 años \$298.000		> 11 años \$417.00 a \$500.000		
CHIRIMOYO - CHIRIMOLLO /A	HASTA DOS AÑOS= \$ 50.000			4 - 5 AÑOS=\$60.000 A \$70.000			11 AÑOS= \$80.000 - \$90.000		
MARACUYA, GRANADILLA, PITAHAYA	De 6 meses: \$ 50.000		7 a 12 meses: \$ 150.000		1 a 2 años: \$ 200.000		2 a 3 años : \$250.000		Ciclo de vida del cultivo 3 años aprox.
CACHIPAY, MADROÑO, GOMO, GOMO BLANCO	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 300.000	\$ 350.000	\$ 500.000
MADROÑO / años	< 1 año \$56.000	> 1 año a 3 \$110.000	< 3 a 5 años \$152.000 a \$213.000			6 a 10 años \$300.000 a \$350.000			
CROTON (Croton sylvaticus) / RISINO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000		
CLAVOPASAO - CLAVELLINO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CILANTRO (Cimarron, culantro)	De 1 a 3 meses : \$10.000		De 4 a 6 meses: \$ 15.000		De 7 a 10 mese: \$ 20.000		De 10 a 12 meses:\$ 25.000		Ciclo de vida del cultivo anual
CIPRES	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 170.000	\$ 231.000	\$ 300.000	\$ 450.000
CIRUELO - COCOTA OCAÑERA	< 1 Año : \$ 50.000		2 a 5 Años =\$ 150.000		De 5 a 10 años \$ 200.000		> de 10 años : \$ 250.000		
COCO (Cristal, Picho, Cuna), PALO PICHON	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 400.000
COMINO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
COPILLO / COPE / COPEY / COPAL/ COPA DE ORO / COSTILLO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
COPILLO / COPE / COPEY / COPAL/ COPA DE ORO = AÑOS.	< 1 año \$56.000	> 1 año a 3 \$110.000	< 3 a 5 años \$152.000 a \$213.000			6 a 10 años \$300.000 a \$350.000			
CORONILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 80.000			
CORDONCILLO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
COCORO /A, PELOTILLO, MORTECINO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CUCHARO - CUCHARILLO - CUCHUYUYO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CHUQUIO, CHITATO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CULTIVO CAÑA DE AZUCAR - PANELERA	Caña de azucar de 2 años: 15 a 20 varas por matajo. \$100.000				< de 6 meses \$600 m2; 7 a 12 meses: \$ 800 m2		De 12 a 18 meses: \$ 1300 m2		Ciclo de vida 18 meses
CURINEGRO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
DAGUN	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	
DULUMUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

DRAGO ( Sangregado ), SANGRE DRAGON, SANGRE DRAGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
DINDE	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
DIVIDIVI	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
ESCOBILLO - ESCOBO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
FICUS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
FIQUE	< De 1 año : \$ 50.000		De 1 a 5 años : \$100.000		De 5 a 10 años: \$ 200.000				
FARAMEA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
FRESNO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
FRIJOLITO - FRIJOLILLO - TAMBOR	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
FIQUIMILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
GALLINERO, PAYANDE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GARRAPATO - GARRAPATERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GARRUCHO / GARROCHO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
GAQUE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GEDIONDO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUAYMARO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GRANADILLA (O)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUACAMAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUACHARACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUACIMO / GUACI - GUASI / GUASICASPI/GUASIMO / GUASICATE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUAIMAROS	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUALANDAY	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUAMO PUTUMAYO	\$ 50.000	\$ 76.000	\$ 98.000	\$ 136.000	\$ 190.000	\$ 266.000	\$ 372.000	\$ 520.000	\$ 672.000
GUAMO (Mico, Copero, Serindo, Churimbo, Churimo, Cachimbo, Diablo, Cajeto, Macheto (N), rabo de mico, rojo)	\$ 50.000	\$ 76.000	\$ 98.000	\$ 136.000	\$ 190.000	\$ 266.000	\$ 372.000	\$ 520.000	\$ 672.000
GUAMO ARBOL POR AÑOS (rabo de mico, copero, churimbo, Cerindo, Macheton, etc)	1-5 Años \$98.000		> 5 a 10 \$136.000 a \$190.000			> 10 Años \$266.000 a \$520.000. =			
GUARANGO (Rojo, blanco, Tuno), GUARANGO PIEDRA	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUANABANO TRAD / AMARILLO	De 1 año: \$ 50.000		De 2 a 7 Años : 150.000		8 a 10 Años en prod. = \$ 250.000 - \$350.000		> 10 años \$ 300.000 - \$400.000		
GUANABANO TECNIFICADA	De 1 año : \$ 80.000		De 2 a 7 Años : 250.000		\$500.000		> 10 años \$ 350.000 - \$600.000		
GUARATARO	\$ 50.000	\$ 65.000	\$ 85.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
GUAYABILLO/ GUAYABILLA	\$ 50.000	\$ 65.000	\$ 85.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
GUAYABA COMUN, PERA, AGRIO, GUAYABILLO/ GUAYABILLA	< 1 año: \$ 50.000		De 2 a 4 años: \$150.000		De 4 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		
GUAYABA ARAZA, GUAYABO PAVA	> 1 año: \$ 80.000		De 2 a 5 Años: \$ 150.000		De 6 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		
GUAYABO PAVA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 145.000	\$ 170.000	\$ 250.000
GUAYACAN HOB0 - HOB0 - JOBO- GUAYACAN AMARILLO / ROSADO / FLOR MORADO / GUAYACAN, GUAYACAN POLVILLO	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 320.000	\$ 400.000	\$ 500.000	\$ 600.000
GUITARREROS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUSANERO, DIOMATE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
HIGUERONA - HIGUERON - HIGUERILLA	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
HOB0 CAIMANERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 350.000
HOJARASCO (A) - HOJA ANCHA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
HORMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
HUESO - HUESITO - HUESILLO - VARA HUESO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
IGUA, JIGUA AMARILLO, JIGUA, JIGUA ROSADO	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 600.000
IGUA, JIGUA AMARILLO, JIGUA, JIGUA ROSADO /AÑOS	< 1 año \$40.000	2 a 5 años \$56.000 a 152.000		6 a 8 años \$213.000 a 417.000		> 8 - 10 años \$600.000			
INCHE	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 600.000
INDIO VIEJO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 400.000
INCIENSO / INCIENSO BLANCO	\$ 50.000	\$ 76.000	\$ 98.000	\$ 136.000	\$ 190.000	\$ 266.000	\$ 372.000	\$ 520.000	\$ 672.000
JUAN BLANCO / JUAN SOCO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

LAGRE - LACRE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
LAUREL, LAUREL AMARILLO, LAUREL CRUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
LEMBOS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
LEUCADENA	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 350.000
LIMON TAHITI	1 Año: \$ 50.000		De 2 a 4 años: \$ 200.000		De 5 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		Semillero vara \$30,000
LIMON TAHITI TECNIFICADO	1 Año: \$ 60.000		De 2 a 4 años: \$ 250.000		De 5 a 10 años: \$ 350.000		> 10 Años: \$ 450.000		Semillero vara \$35,000
LIMON TAHITI TECNI Y CERTIF	1 Año: \$ 80.000		De 2 a 4 años: \$ 300.000		De 5 a 10 años: \$ 450.000		> 10 Años: \$ 500.000		Semillero vara \$40,000
LIMON (COMUN, MANDARINO), REAL, SUTIL, LIMA, LIMON NARANJA, LIMON DULCE, LIMON PAJARITO.	1 Año: \$ 50.000		De 2 a 4 años: \$ 200.000		De 5 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000-\$500.000		Semillero vara \$30,000
LULO	1 - 8 meses: \$ 50.000		7 a 12 meses: \$ 100.000		1 a 2 años: \$ 150.000		Ciclo de vida del cultivo 2 años aprox.		
MACANILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
MANDURILLO (Produce color amarillo)	\$ 50.000	\$ 76.000	\$ 98.000	\$ 136.000	\$ 190.000	\$ 266.000	\$ 372.000	\$ 520.000	\$ 672.000
MACEDERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
MAIZ	< 1 año: \$ 5.000 -\$15.000 mata								Semillero \$ 5.000
MARTIN GALVIS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MALAGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
MAMONCILLO - MAMON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
MAMONCILLO - MAMON - años	1 año: 50.000		De 2 a 5 años: \$ 186.000		De 6 a 8 años: \$ 242.000		>8 - 10 años: \$314.000 - \$400.000		
MANCHADOR . MANCHA ROPA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANO DE OSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANDARINA COMUN	1 Año: \$ 50.000		De 2 a 4 años: \$ 200.000		De 5 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		Semillero vara \$30,000
MANTEQUILLO, MANTECO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANDOQUIERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANGO COMUN - MANGA	1 año: 50.000		De 2 a 5 años: \$ 200.000		De 6 a 10 años: \$ 300.000		> 10 años: \$ 400.000		Semilleros \$ 45.000
MAMEY SILVESTRE - COPEY ARBOL	1 año: \$50.000-\$70.000		De 2 a 5 años: \$ 200.000		De 6 a 10 años: \$ 300.000		> 10 años: \$ 400.000		Semilleros \$ 45.000
MANGO TECNIFICADO - MANGA - TOMMY	1 año: 60.000		De 2 a 5 años: \$ 500.000		De 6 a 10 años: \$ 600.000		> 10 años: \$ 700.000		Semilleros \$ 45.000
MANZANO	< 1 Año: \$ 50.000		2 a 5 Años = \$ 150.000		De 5 a 10 años \$ 200.000		> de 10 años: \$ 250.000 a \$350.000		
MARACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MARFIL / TARA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MATARRATÓN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MADRE DE AGUA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MESTIZO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
TULIPAN AFRICANO, MION	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MOCO, MOQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MONCORO BLANCO - NEGRO	\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 90.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 300.000	\$ 400.000	\$ 600.000
MORADILLO / MORADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MORAL, MORA, MORA ROJA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MORA - SARSA (SARSA MORA)	De 1 año: \$ 70.000		De 1 a 2 años: \$150.000		De 3 a 5 años: \$ 250.000		mas de 10 años: \$ 350.000		
MORINGA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MORO / MONTEFRIO / ALCORNEA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MOTILON, BLANCO, CANDELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MULATO / MULATO NEGRO/MULA MUERTA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 350.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

NACEBUENO - NABUENO, NACEDERO, NABUENO BLANCO, NABUENO MANZANO, TRIGARRO, AMARILLO NABUENO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 350.000
NACEBUENO - NABUENO, NACEDERO, NABUENO BLANCO, NABUENO MANZANO / En Años	< 1 año \$ 30.000		De 2 a 4 años : \$40.000 a \$60.000		De 5 a 7 años: \$100.000 a \$120.000		De 8 a 9 años: \$130.000 a \$150.000		> de 10 años entre \$200.000 y \$350.000
NARANJA VALENCIA, COMUN	< 1 año \$ 50.000		De 2 a 4 años : \$ 200.000		De 5 a 10 años: \$ 250.000		\$500.000		Semilleros \$ 30.000
NARANJA VALENCIA TECNIFICADO	< 1 año \$ 60.00		De 2 a 4 años : \$ 250.000		De 5 a 10 años: \$ 300.000		\$600.000		Semilleros \$ 40.000
NAUNO - N. CAMPANO	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 600.000
NATIVO ARBOL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	
NIGUITO TUNO - NIGUITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	
NISPERO MONTANERO (HISPERO) - NISPERILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 400.000
NONI	< De 1 año : \$ 50.000		De 1 a 5 años : \$100.000		De 5 a 10 años: \$ 200.000				
NOGAL (Cafetero, Blanco, Negro, Vara humo, Solera)	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 160.000	\$ 220.000	\$ 280.000	\$ 420.000	\$ 600.000
FALSO NOGAL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 140.000	\$ 150.000
NN	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
POMAROSO (A) - silvestre	<1 año: \$ 80.000-\$100.000		De 1-3 años: \$120.000 - \$220.000		De 4 a 7 años: \$ 280.000		De 8 a mas años: \$290.000		
PINO (PINO COLOMBIANO)	\$ 60.000	\$ 90.000	\$ 130.000	\$ 200.000	\$ 300.000	\$ 390.000	\$ 400.000	\$ 450.000	
OCOBO, OCOBO AMARILLO, OCOBO ROSADO, OCABO.	\$ 36.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
OITI	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 314.000	\$ 500.000
OLIVON (Arbol Ornamental)	De 1 año: \$ 50.000		De 2 a 7 Años : 150.000		8 a 10 Años en prod. = \$ 250.000		> 10 años \$ 300.000		
OLIVO /Años	1 año : 50.000		De 2 a 5 años : \$ 200.000		De 6 a 10 años: \$ 300.000		> 10 años : \$ 400.000		Semilleros \$ 45.000
OLIVO - - OLIVON - Verilla	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
OREJERO / OREJA DE MULA- OREJA DE BURRO / PIÑON DE OREJA	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 600.000
OYOCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000
PATEVACA - CASCO DE VACA - LENGUA DE VACA - VACA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000
PALO DE ARCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
PALO SANTO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000
PALO NEGRO / PALO BLANCO, BAYO / PALO CRUZ	\$ 36.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
PALO RAYO / RAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000
PALMA ARECA - AREACA - PALMA DE ACEITE- PALMA MIL PESOS - PALMA FELICIDAD - PALMA CURUNTA - PALMA CICA, SICA, SICA, BAMBA	1 Año: \$ 60.000		2 Años :\$ 120.000		3 a 5 Años: \$ 200.000		mas 6 años : \$ 300.000		
PALMA IRACA, NACUMA, PALMA-HOJA RIZADA, TINTERO.- PALMA ROJA	1 Año: \$ 50.000		2 Años :\$ 160.000		4 a 5 Años: \$ 220.000		mas 6 años : \$ 250.000		
PELA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	
PECHUGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
PERILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000
PERALEJO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000
PEINEMONO, MARADAGUE, ATRAPAMONO, RESBALA MONO, PEPA MONO.	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000
PEPINO	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a > 5 meses: \$ 40.000		> 6 meses: \$ 50.000		
PESADO MADERABLE	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
PLATANILLO	Matas entre \$ 10.000 a \$ 15.000								
PLATANO HARTON CULTIVO, DOMINICO, POPOCHO, CHIRO y BANANO, PLATANO COMÚN, GUYABO, GUINEO GUAYABO., BOCADILLO.	< 1 año Mata de platano : Entre \$ 20.000 - \$ 25.000			> 1 Año: \$30.000		\$ 40.000			
EUCALIPTO - EUCALIPTO GRANDIS - LIMATON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

RASPAYUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	
RAYITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
REVENTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
RESBALAMICO / RABO DE MICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
QUIEBRABARRIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
ROBLE	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 190.000	\$ 250.000	\$ 300.000	\$ 380.000	\$ 450.000	\$ 600.000
PALO CRUZ, ARIZA , PALO DIABLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
PALMA BOMBONA- BOMBOM	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
PALMA BISMARCKIA- PLATEADA - BOMBONA - ANANGO - BOMBOM	1 Año: \$70.000		2 a 4 Años: \$ 200.000		5 a 10 Años: \$ 300.000		mas 11 Años : \$ 350.000		
PALMA DE COCO (COROZO), (COCOTERO). PALMA MORICHE	Palma Coco < 2 Años \$170.000			Palma Coco > 3 a 20 años \$330.000			> 25 Años decrec. \$200.000		
PALMA (CHONTA, COQUITO, COQUILLO), CANANGUCHA, PALMA BOTELLA, PALMA ASAI, PALMA AZAI, PALMA RAYADORA, PALMICHIA, GANANGUCHA.	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 314.000	\$ 450.000
PALMA (CHONTA, COQUITO, COQUILLO), CANANGUCHA, PALMA BOTELLA, PALMA ASAI, PALMA AZAI, PALMA RAYADORA, PALMICHIA, GANANGUCHA. En Años	< 1 -\$50.000 1 a <2 año \$150.000	>2-4 años \$250.000	>4 - 5 años \$280.000		>5 - 8 años \$300.000 - \$350.000		> 8 años \$450.000		
PALMA AFRICANA	1 Año : \$ 100.000		2 a <5 Años: \$ 250.000		5 -7 \$350.000 >7-12 Años: \$500.000		13 a 20 Años: \$ 700.000		
PALMA CHONTADURO	1 Año : \$ 100.000		2 a <5 Años: \$ 250.000		\$500.000		13 a 20 Años: \$ 700.000		
PALMITO (Chamaerops humilis)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000				
PAPAYA	1 a 6 meses : \$ 50.000		6 a 12 meses: \$ 150.000		12 a 18 meses: \$ 200.000		producc. 18-26mes: \$250.000		Ciclo de vida del cultivo 26 meses
Frutal Capuli	1 a 6 meses : \$ 50.000		6 a 12 meses: \$ 150.000		12 a 18 meses: \$ 200.000		18 a 26 meses: \$ 250.000		Ciclo de vida del cultivo 26 meses
PUNTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SANDE	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
SANGRE TORO - SANGRO - LECHEVIVA - LECHE CHIVA . SANGRE TORO LANCEOLADA - LECHE SAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SANGREGADO - SANAGREO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
VARASANTA, VARASON, VARAZON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 320.000	\$ 450.000
SAPOTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SARNO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SAUCE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SAUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SIETE CUEROS (Tibouchina lepidota)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SINDACHO - CHINDAYO	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a > 5 meses: \$ 40.000		> 6 meses: \$ 50.000		
SINDACHO - CHINDAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 350.000
SOLERA, NOGAL CAFETERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 350.000
TABAQUILLO- TABAQUERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TABLERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TAPACAMINOS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TARA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000			
TACHUELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TAGUA (Palma)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TAMARINDO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TECA - MELINA	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 75.000	\$ 130.000	\$ 160.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 320.000	\$ 450.000
TOTUMO, TOTUMILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TOTUMO AÑOS	< 1 Año \$30.000	+ 1 a 2 Años \$104.000		+3 a 4 años \$180.000		+ 4 años \$220.000 y > 5 \$350.000			
TOPACIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**<http://www.lonjasan.com>

FRUTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TREBOL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
URAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
UÑA DE GATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
UVO - UVITO - CAIMARON - DE MONTE -UVILLO - AGRAZ - ARANDANO - MORTIÑO	\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 90.000	\$ 120.000	\$ 160.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 300.000	\$ 400.000
UVO DE MONTE, CAMIMARON, UVITO - UVILLO - AGRAZ - ARANDANO - MORTIÑO	De 1 año: \$ 70.000		De 1 a 2 años : \$150.000		De 3 a 5 años: \$ 250.000		mas de 10 años: \$ 350.000		
CHIRIMOYO	De 1 año: \$ 50.000		De 1 a 2 años : \$120.000		De 3 a 5 años: \$ 200.000		mas de 10 años: \$ 350.000		
VERBENACE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
VIROLA, CUMALA BLANCA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
YOTA	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a > 5 meses: \$ 40.000		> 6 meses: \$ 50.000		
YUCA - CHONQUE	< de 1 año: \$ 15.000 a \$ 20.000								
YARUMO / YARUMITO / URUMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
YARUMO AÑOS	< 1 año \$40.000	2 a 5 años \$40.000 a \$78.000		6 a 8 años \$104.000 a \$180.000		> 9 años \$220.000 y > 10 años \$350.000			
YAYA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ZAPALLO	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a 5 meses: \$ 40.000				
ZAPOTE, ZAPOTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ZAPOTE FRUTAL	1 Año : \$ 50.000		2 a 4 Años: \$ 200.000		5 a 10 Años: \$ 300.000		mas de 10 años: \$ 450.000		
Copey Semillero	\$ 45.000								
Semillero Hortalizas	\$ 15.000								
Matas de Sauco Semillero	\$ 15.000								
Matas de Siete Cueros Semillero	\$ 15.000								
Matas de Piña, PIÑUELA	\$ 20.000								
Matas de Laurel Semillero, varas	\$ 15.000								
Matas de Balso (negro, blanco) Semillero, varas, varias clases. Semillero Guayacan.	\$ 15.000								
Varas: Laurel, Amarillo, Arrayan, Lagre, , Caucho (ojiancho) Varias clases.	\$ 15.000								
Vara de Guadua	\$ 30.000	\$ 45.000							
Fono, galbano, helechos, Palo de agua, Mano de oso, Tablero, Ortiga, Ortigillo, y otras especies, en ornamentales siguiente hoja									
Cynodon dactylon: grama o pasto común ver hoja pastos.									
LAS ESPECIES MADERABLES QUE NO SE ENCUENTRAN EN ESTA TABLA, DEBERAN AVALUARSE CON ANALOGIA COMPARATIVA A ESPECIES SEMEJANTES SEGUN SE ACLARA QUE ES MARCO DE REFERENCIA, EL AVALUADOR DECIDE VALOR FINAL.									
JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE									
ING. FORESTAL									
MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA									
DICIEMBRE DE 2023- OCTUBRE 2025.									

PASTOS	VALOR HECTAREA \$	VALOR M2 \$
PASTOS MEJORADOS (Brachiaria, estrella, panameño ...pasto kynde, Maralfalfa, Saboya, Dallis)	\$ 6.253.400	\$ 630
PASTOS NATURALES (Gramalote, )	\$ 4.175.500	\$ 420
PASTOS DE CORTE ( Rodas, Rojo, Morado)	\$ 6.200.000	\$ 620
CAÑA FORRAJERA,MANI FORRAJERO	\$ 2.500.000	\$ 250
GRAMA - CESPED	\$ 5.093.400	\$ 509





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

## **ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS No. SMN-7-079U-2025 PROYECTO RUTA AL SUR**

Se reunieron en las instalaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander los señores Avaluadores así: Dr. Alonso Fuentes Cruz (Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander) Ing. German Fuentes Galvis (Director de Avalúos de La Lonja Inmobiliaria de Santander), Ing. Erwin F. Fuentes G, Ing. Luis Alfredo Duarte, Tec. Luis Augusto Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, Ing. Forestal José Vicente Castillo B., Ad. Iván David Fuentes G, los cuales como concejo del comité de avalúos presenciaron el informe del avalúo No. SMN-7-079U-2025.

Habiendo analizado las áreas afectadas, las zonas homogéneas y con base al estudio de mercado arrojado para la valoración se constataron y se aprobaron los precios liquidados de los avalúos así:

### **AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-079U-2025, ASI:**

N° AVALUO	TOTAL AVALUO PROPIETARIO	TOTAL AVALUO DAÑO EMERGENTE TRASLADO SERVICIOS	TOTAL INDEMNIZACIONES ECONOMICAS: LUCRO CESANTE	TOTAL AVALUO MAS INDEMNIZACIONES ECONOMICAS
SMN-7-079U	\$ 51,088,133.70	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 51,088,133.70

Mocoa, Octubre 15 de 2.025.

SON: CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MCTE CON SETENTA CVS.

### **FIRMA AVALUADOR**

IVAN D. FUENTES GALVIS  
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.  
R.A.A - AVAL 91494070



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

### **FIRMA REPRESENTANTE COMITÉ**

**ING. GERMAN A. FUENTES G.**

RAA AVAL - 91258234

No habiendo más temas por tratar se levanta la sesión con su debida aprobación y se firma en Bucaramanga a los Quince (15) días del mes de Octubre de Dos Mil Veinticinco (2025).

**PRESIDENTE**

**ALONSO FUENTES CRUZ.**

Presidente

RAA AVAL 5559733

**SECRETARIA**

**LAURA E. LARA SANTOS**

Secretaria



PIN de Validación: abcd0a50



## **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) IVAN DAVID FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91494070, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91494070.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DAVID FUENTES GALVIS 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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: abcd0a50



<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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER  
Dirección: EL BOSQUE, SECTOR B APTO 203  
Teléfono: 3163863070  
Correo Electrónico: ivandafu333@gmail.com

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

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.  
Administrador de Empresas - Universidad de Boyoca.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	04 Mar 2020

**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) IVAN DAVID FUENTES GALVIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91494070.**

**El(la) señor(a) IVAN DAVID FUENTES GALVIS 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: abcd0a50



## PIN DE VALIDACIÓN

**abcd0a50**

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 quince (15) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



PIN de Validación: a93d0a14



## **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) ALONSO FUENTES CRUZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5559733, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5559733.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALONSO FUENTES CRUZ 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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a93d0a14



<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  
11 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: KR. 19 # 35-02 OFICINA 219

Teléfono: 3162713483

Correo Electrónico: alonsofuentesacruz@yahoo.es

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

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	04 Mar 2020

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) ALONSO FUENTES CRUZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 5559733.

El(la) señor(a) ALONSO FUENTES CRUZ 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).



PIN de Validación: a93d0a14



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**

**a93d0a14**

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 ocho (08) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





PIN de Validación: a21c0a3c



## **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) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91258234, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91258234.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS 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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### **Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

##### **Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21c0a3c



#### 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  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**23 Ene 2024**

Régimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21c0a3c



## 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  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción  
**23 Ene 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**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  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21c0a3c



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**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  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: KR. 19# 35-02

Teléfono: 3004253826

Correo Electrónico: inggermanfuentes@yahoo.com

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

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecniincas

Contador Público - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

Abogado - Corporación Universitaria De Ciencia Y Desarrollo.

Especialista en Derecho Urbano - Universidad Del Rosario

Especialista en Derecho Ambiental - Universidad Del Rosario

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	04 Mar 2020

**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) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91258234.**





PIN de Validación: a21c0a3c



**El(la) señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS 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**

**a21c0a3c**

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 ocho (08) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal