



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

ARG-2025-02668

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
DE LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00307, DEL 06 DE MAYO DE 2025**

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra **ARG-PRED-00307**, de 6 de mayo de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abcisis inicial K 75+821,57 l y final Km 76+080,03 l, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado "PARCELA 54", en la vereda El Triunfo, del municipio de Curumaní (CU-004V), con cédula catastral No. 202280001000000070227000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-15876, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se procede a publicar en la página web y en lugar de acceso al público de la entidad, el aviso remitido mediante comunicación ARG-2025-02110, del 3 de julio de 2025, y se adjunta copia integra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal de los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO (Q.E.P.D.)**, y se desconoce otra información de los destinatarios.

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

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

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

Con el presente aviso, se publica la Oferta de Compra No. **ARG-PRED-00307**, de 6 de mayo de 2025, contenida en cuatro (4) folios.

Cordialmente,

GERMÁN DE LA TORRE LOZANO

Gerente General

Proyectó: CLL
Revisó: JFM - ARR
Aprobó: GDTL
Copia: Archivo
Anexos: Notificación por Aviso
Oferta Formal de Compra
Ficha y Plano Predial
Avalúo





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

Bogotá, D.C., 3 de julio de 2025

ARG-2025-02110

Señor(es):

LIBIA DE JESUS GALLEGO DE ARROYAVE
LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio: Parcela No. 54, Curumani - Cesar

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

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la oferta formal de compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas: inicial **Km 75+821,57 I** y final **Km 76+080,03 I**, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado “Parcela No. 54”, ubicado en la vereda “El Triunfo”, del municipio de Curumani, (CU-004V), identificado con la cédula catastral **202280001000000070227000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **192-15876**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

Respetados Señores: **LIBIA DE JESUS GALLEGO DE ARROYAVE, LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00308**, de fecha 06 de mayo de 2025, recibido personalmente por la señora LIBIA GALLEGO, el día 09 de Junio de 2025, en la cual se les instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00307**, de fecha 06 de mayo de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **Km 75+821,57 I** y final **Km 76+080,03 I**, del proyecto de la referencia, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado documento, se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, expidió Oferta de Compra mediante **ARG-PRED-00307**, de fecha 06 de mayo de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial Km 75+821,57 I y final Km 76+080,03 I, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado “*PARCELA NO. 54, vereda “El Triunfo”, del Municipio de Curumani (CU-004V), con cédula catastral No. 202280001000000070227000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-15876, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.*”





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

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

Es de indicar que, en la citación **ARG-PRED-00308**, de fecha seis (06) de mayo de 2025, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00307**, de fecha 06 de mayo de 2025, copia de la Ficha Técnica Predial **CU-004V**, copia del Avalúo Comercial del 21 de marzo de 2025, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan

Cordialmente,

GERMÁN DE LA TORRE LOZANO

Gerente General

Proyectó: CLL

Revisó: JFM - ARR

Aprobó: GDTL

Anexos: Lo enunciado en _____ folios



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

Bogotá D.C.,

06 MAY 2025

ARG-PRED- 00307

Señores:

LIBIA DE JESUS GALLEG0 DE ARROYAVE
LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietarios
Ciudad

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

Asunto: Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado Parcela 54, (CU-004V), Vereda El Triunfo (Según EOT), Municipio Curumani con cédula catastral No. 202280002000000070227000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-15876, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena 2- Corredor Sabana De Torres – Curumani. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetados Señores **LIBIA DE JESUS GALLEG0 DE ARROYAVE, LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS:**

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

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

Es así como, para la ejecución de las obras objeto del contrato de concesión bajo el esquema APP número 003 del 2022 se requiere comprar una zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con cédula catastral No. 202280002000000070227000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 192-15876 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial CU-004V de la Unidad Funcional No. 9, de fecha octubre de 2024 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).





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

El área requerida de terreno es de **TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO COMA SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (13865,69 M2)**, incluidas las mejoras y especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial Km 75+821,57 (I) y final Km 76+080,03 (I) de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha octubre de 2024.

El valor de la oferta de compra es por la suma de **SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 60.488.347,00 M/CTE)**, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 21 de marzo de 2025, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,386569	\$ 25.310.000,00	\$ 35.094.061,39
TOTAL TERRENO				\$ 35.094.061,39
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	61,22	\$ 16.600,00	\$ 1.016.252,00
CA2	m	60,25	\$ 16.800,00	\$ 1.012.200,00
CA3	m	34,00	\$ 16.700,00	\$ 567.800,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.596.252,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 22.798.033,94
TOTAL AVALÚO				\$ 60.488.347,33
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 60.488.347,00

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

		\$1.423.500,00		
VALOR BASE LIQUIDACION			60.488.347	
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$181.465
2	Actos sin cuantia (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200
3	Actos sin cuantia (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000
5	Biometria	\$ 4.600,00	2	\$9.200
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	2	\$19.800
7	Retención de la fuente	1,00%		\$604.883
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$1.252.749
8	Iva derechos notariales	19%		\$238.022
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 524.433,97		\$ 524.433,97
11	Actos sin cuantia	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$10.489
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$604.883
SUBTOTAL				\$1.462.728
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$2.715.477

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

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

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

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

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

Py



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

Administrativo, por lo tanto, se procederá a notificar conforme a lo señalado en el artículo 66 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

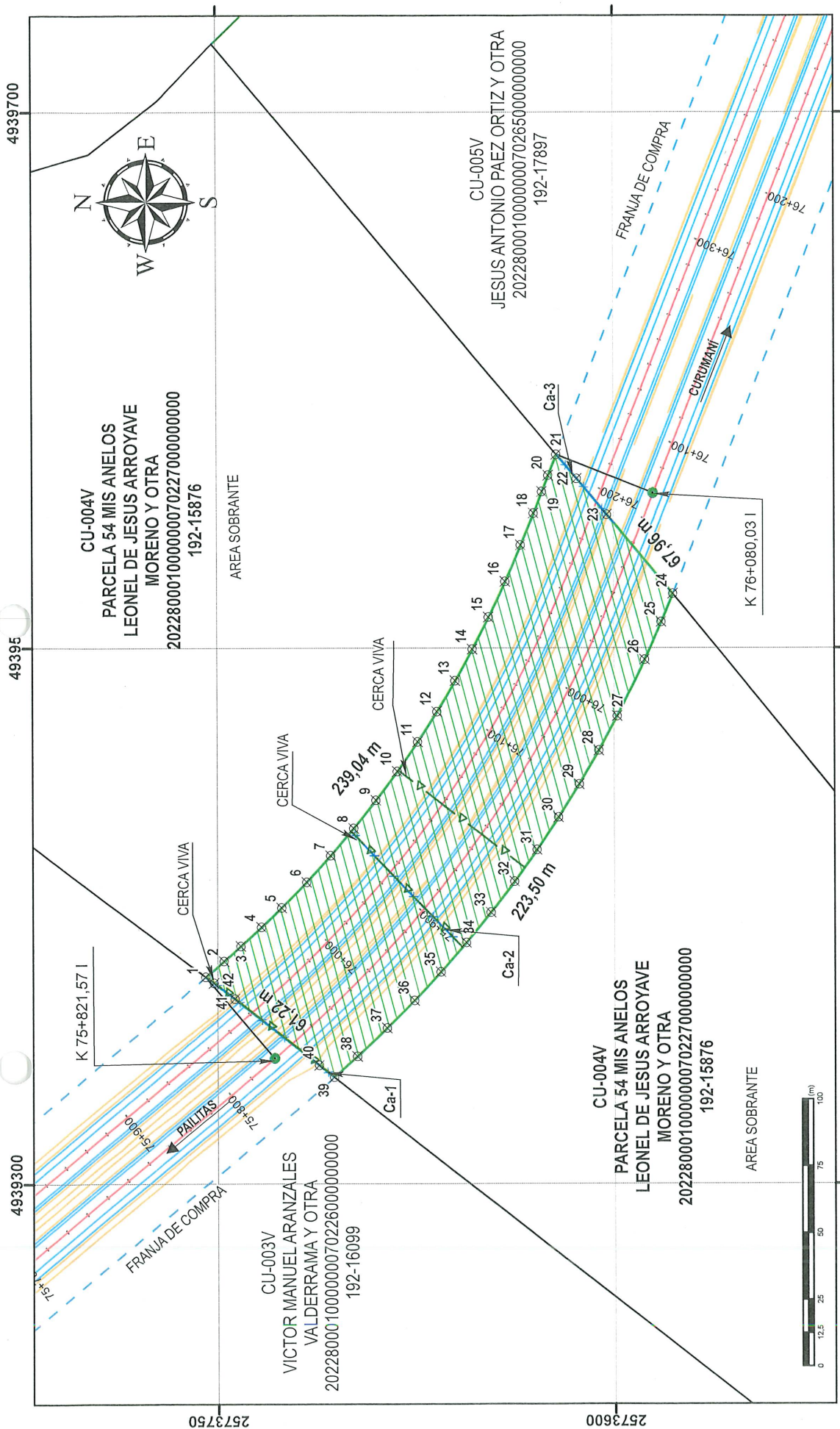
MENZEL RAFAEL AMIN AVENDAÑO
Representante Legal

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

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

PAG. 1 de 2

[illegible]



PLANO PREDIAL

**Agencia Nacional de Infraestructura**

**TRONCAL DEL MAGDALENA 2**

UFG CURUMANI - SAN ROQUE

PROPIETARIO:
LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA

CEDULA CATASTRAL:
2022800010000000702270000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 192-15876

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	148.805,00 m²
AREA REQUERIDA	13.865,69 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBROGANTE	134.939,31 m²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²

INFORMACION DE REFERENCIA
MAGNA-SIRGAS CTM12
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA 1960
False North: 2.000.000,0000
Central Meridian: -73,0000
Scale Factor: 0,9992
Latitude Of Origin: 4,0000
Units: Meter

CONVENCIONES
CERCAS: DRENAJE DOBLE, DRENAJE SENCILLO, EJE VIA EXISTENTE, CERCAS VIVA
CAMINOS CARRETERABLES: JAGUEY, LAGUNAS, VIA EXISTENTE, RED ELECTRICA

PUNTOS DE REFERENCIA
RUTA 4515
INICIO: K 75+821,57 I
FINAL: K 76+080,03 I

LEYENDA
PUNTOS DE INFLEXION, CONSTRUCCIONES ANEXAS, FRANJA DE COMPRA, LINEA DE ASCISAS, BERMAS Y CALZADAS, EJE DE VIA, CHAFLANES, AREA REMANENTE, AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS, AREA CONSTRUCCION REQUERIDA, AREA REQUERIDA, PREDIOS, PREDIO REQUERIDO, ZONA DE EXCLUSION, ASCISAS, CONSTR. ANEXA LINEAL

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

FECHA: 10/10/2024

ESCALA: 1:2.000

ARCHIVO: CU-004V

PLANO No.1 DE 2

Handwritten signature

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2573754,57	4939377,32	9,00
2	2573747,74	4939383,19	8,49
3	2573741,36	4939388,81	10,55
4	2573733,57	4939395,90	10,48
5	2573725,97	4939403,13	13,46
6	2573716,50	4939412,69	13,46
7	2573707,36	4939422,57	13,46
8	2573698,56	4939432,75	13,46
9	2573690,12	4939443,23	13,46
10	2573682,04	4939454,00	13,46
11	2573674,33	4939465,03	13,46
12	2573667,01	4939476,32	13,46
13	2573660,07	4939487,85	13,46
14	2573653,53	4939499,61	13,46
15	2573647,40	4939511,59	14,69
16	2573641,15	4939524,89	14,84
17	2573635,24	4939538,49	12,85
18	2573630,33	4939550,38	8,64
19	2573627,12	4939558,40	6,52
20	2573624,72	4939564,46	8,38
21	2573621,65	4939572,26	11,85
22	2573614,00	4939583,22	17,55
23	2573602,66	4939549,82	38,56
24	2573577,84	4939520,31	11,41
25	2573582,26	4939509,79	15,43
26	2573588,53	4939495,69	23,47
27	2573598,88	4939474,63	14,61
28	2573605,86	4939461,80	14,60
29	2573613,25	4939449,20	14,61
30	2573621,04	4939436,85	14,61
31	2573629,22	4939424,75	14,60
32	2573637,79	4939412,92	14,60
33	2573646,74	4939401,38	14,61
34	2573656,05	4939390,12	14,60
35	2573665,71	4939379,18	14,61
36	2573675,73	4939368,55	14,61
37	2573686,08	4939358,24	15,50
38	2573697,40	4939347,67	11,64
39	2573706,10	4939339,93	7,26
40	2573711,82	4939344,39	40,30
41	2573743,62	4939369,15	9,86
42	2573751,52	4939375,05	3,80
1	2573754,57	4939377,32	
TOTAL AREA REQUERIDA: 13865,69 m2			



TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF9 CURUMANÍ - SAN ROQUE

PROPIETARIO: LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA	
CEDULA CATASTRAL: 202280001000000702270000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 192-15876	
CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	148.805,00 m²
AREA REQUERIDA	13.865,69 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	134.939,31 m²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²

INFORMACION DE REFERENCIA
MAGNA-SIRGAS CTM12
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
False Easting: 5.000.000,0000
Central Meridian: 75.0000
Scale Factor: 0,9999999999
False Northing: 0,0000
Units: Meter

CONVENCIONES
CERCAS
DRENALIE DOBLE
DRENALIE SENCILLO
EJE VIA EXISTENTE
EJE VIA VIVA
CERCA VIVA
CAMINOS CARRETERABLES
LAGUNAS
VIA EXISTENTE
RED ELECTRICA

LEYENDA
PUNTOS DE INFLEXION
CONSTRUCCIONES ANEXAS
FRANJA DE COMPRA
LINEA DE ABCISAS
BERMAS Y CALZADAS
EJE DE VIA
CHAFLANES
AREA REMANENTE
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
AREA REQUERIDA
PREDIOS
PRECIO REQUERIDO
ZONA DE EXCLUSION
ABCISAS
CONSTR._ANEXA_LINEAL

FECHA: 10/10/2024
ESCALA: 1:2.000
ARCHIVO: CU-004V
PLANO No.2 DE 2
CODIGO: FT-PRE-005
VERSION: 1
FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

Handwritten signature



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO CU-004V

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: PARCELA 54 MIS ANELOS

VEREDA: EL TRIUNFO

MUNICIPIO: CURUMANÍ

DEPARTAMENTO: CESAR

**SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE,
EL VEINTIOCHO (28) DE
OCTUBRE DE 2024.**

BOGOTÁ D.C., MARZO 2025



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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



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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de protección

3

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



PREDIO CU-004V

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopista del Rio Grande, el veintiocho (28) de octubre de 2024.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

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

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

1.5. DEPARTAMENTO: Cesar.

1.6. MUNICIPIO: Curumaní.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: El Triunfo.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Parcela 54 Mis Anelos

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 75+821,57 l y abscisa final K 76+080,03 l.

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

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

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	20-228-00-01-00-00-0007-0227-0-00-00-0000
Área de terreno	14 Ha 8805.00m ²
Área de construcción	304,00 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 58,706,000

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

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 29 de octubre de 2024.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 21 de marzo de 2025.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado catastral del 20 de marzo de 2025.
- Certificado de uso del suelo del 24 de enero de 2023.
- Ficha predial CU-004V de octubre de 2024.
- Inventario predial CU-004V del 10 de octubre de 2024.
- Plano predial CU-004V del 10 de octubre de 2024.
- Informe de Confrontación CU-004V del 10 de octubre de 2024.
- Registro Fotográfico del 10 de octubre de 2024.
- Estudio de títulos del 10 de septiembre de 2024.
- Certificado de tradición y libertad del 12 de septiembre de 2024.
- Escrituras públicas.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO **C.C. 4998893**
- LIBIA DE JESUS GALLEGU DE ARROYAVE **C.C. 21940817**

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Resolución 00228 de 25 de marzo de 1993, expedida por el Instituto Colombiano de Reforma Agraria (Incora).

5

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-15876 oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-15876 sobre el inmueble en la actualidad se encuentra registrada la siguiente medida cautelar, limitación al dominio y/o gravamen:

- PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACIÓN DEL INCORA, mediante la resolución 00228 de 25 de marzo de 1993 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA seccional Valledupar, tal como consta en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 192-15876 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua

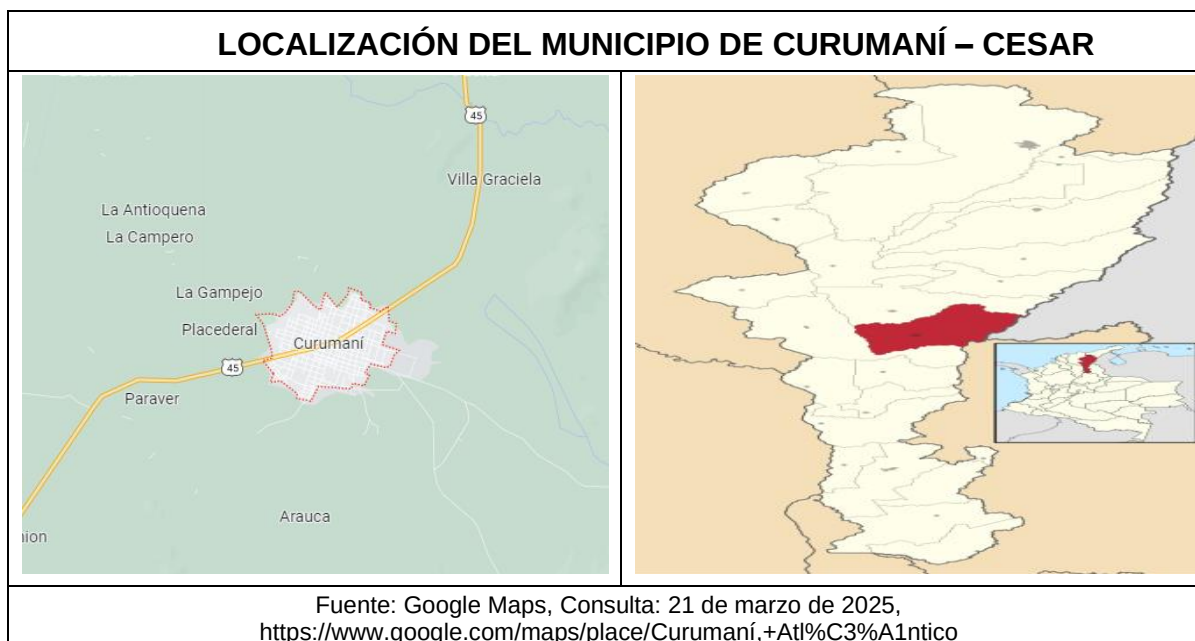
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Fuente: Estudio de títulos y Certificado de Tradición y libertad.



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda El Triunfo, que se ubica geográficamente al occidente del perímetro urbano de municipio de Curumaní, que limita al occidente con la vereda La Unión, al norte con la vereda San Rafael, al oriente con el perímetro urbano del municipio de Curumaní y al sur con la vereda El Palmar.¹



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (tierras laboradas de producción de arroz, yuca, maíz, plátano y frutales) y la pesca.²
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido húmedo. La temperatura promedio del municipio de Curumaní es de 28 °C y una altura promedio de 112 m.s.n.m. ³
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PVDa, y cuenta con las siguientes características:

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

² Ibíd.

³ Ibíd.



PREDIO CU-004V

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVDa	Cálido húmedo	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Fluventic Eutrudepts, Typic Udifluvents	Suelos Moderadamente profundos, textura media, ácidos y neutros, bien drenados, údicos y alta saturación	No aplica	55

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

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

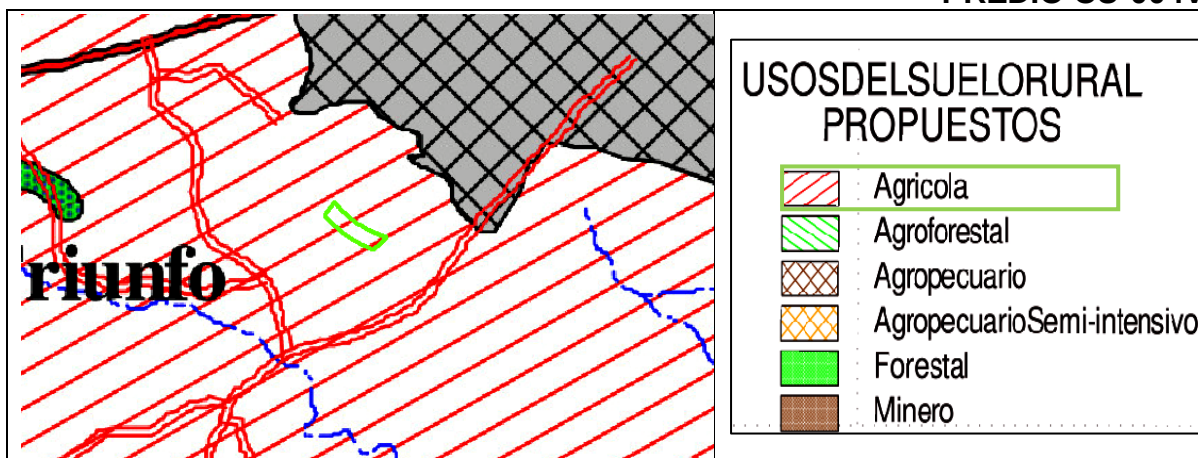
7

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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



PREDIO CU-004V



Fuente: Plano Usos del suelo -Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal de Curumaní.

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8

- 6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda El Triunfo, a la cual se accede mediante la vía que conduce a la vereda El Triunfo, aproximadamente a 0,54 km del perímetro urbano del municipio de Curumaní.



Fuente: Google Earth, Consulta: 21 de marzo de 2025.



PREDIO CU-004V

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	148.805,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	13.865,69 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	134.939,31 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	13.865,69 m²

Fuente: Ficha predial CU-004V.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	239,04 m	CON RESTO DEL MISMO PREDIO DE LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA DEL P1 - P21
ORIENTE	67,96 m	CON PREDIO CU-005V DE JESUS ANTONIO PAEZ ORTIZ Y OTRA DEL P21 - P24
SUR	223,50 m	CON RESTO DEL MISMO PREDIO DE LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA DEL P24 - P39
OCCIDENTE	61,22 m	CON PREDIO CU-003 DE VICTOR MANUEL ARANZALES VALDERRAMA Y OTRA DEL P39 - P1

Fuente: Ficha predial CU-004V.

9

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vías secundarias y veredales pertenecientes al municipio de Curumaní, las cuales se encuentran sin pavimentar y en regular estado de conservación.

- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que el predio objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicio público.

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (Ha)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1,386569	Plana 0-7%	Agropecuario	Agrícola

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

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

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



PREDIO CU-004V

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Ca-1, CERCA LATERAL DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL. 14, SOBRE POSTES DE MADERA CADA 2,00m, con h=1,50m. ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ: BUENO	61,22	m	6	Bueno	30
Ca-2, CERCA INTERNA DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL. 14, SOBRE POSTES DE MADERA BURDA CADA 2,00m, con h=1,50m. ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ: BUENO	60,25	m	6	Bueno	30
Ca-3, CERCA LATERAL DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL. 14, SOBRE POSTES DE MADERA BURDA CADA 2,00m, con h=1,50m. ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ: BUENO	34,00	m	6	Bueno	30

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
CEIBA Ø 0,2 m	1	Und
CEIBA Ø 0,3 m	2	Und
CEDRO Ø 0,5 m	2	Und
CEIBA AMARILLA Ø 0,2 m	1	Und
CEIBA AMARILLA Ø 0,3 m	1	Und
CIRUELO Ø 0,1 m	1	Und
CIRUELO Ø 0,2 m	1	Und
GALLINERO Ø 0,1 m	2	Und
GALLINERO Ø 0,2 m	1	Und
GARCERO Ø 0,15 m	1	Und
GUASIMO Ø 0,05 m	8	Und
GUASIMO Ø 0,1 m	7	Und
GUASIMO Ø 0,2 m	2	Und
JOBO Ø 0,2 m	17	Und
JOBO Ø 0,3 m	14	Und
JOBO Ø 0,4 m	2	Und
JOBO Ø 0,6 m	2	Und
MAMON Ø 0,3 m	1	Und
MATARATON Ø 0,1 m	1	Und
MATARATON Ø 0,2 m	1	Und

10

**PREDIO CU-004V**

MATARATON Ø 0,3 m	2	Und
MORO Ø 0,05 m	1	Und
MORO Ø 0,1 m	15	Und
MORO Ø 0,15 m	4	Und
MORO Ø 0,2 m	3	Und
NEEN Ø 0,1 m	1	Und
OREJERO Ø 0,3 m	1	Und
OREJERO Ø 1,2 m	1	Und
PEPA DE BURRO Ø 0,1 m	1	Und
PEPA DE BURRO Ø 0,15 m	1	Und
PEPA DE BURRO Ø 0,2 m	3	Und
PIÑON Ø 0,5 m	7	Und
ROBLE Ø 0,3 m	1	Und
CERCA VIVA EN CARDON h=1,20m	181,43	m

Fuente: Ficha predial CU-004V.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

11

7.1. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

De conformidad con los artículos 29 y 32 de la resolución 620, las indemnizaciones de los valores de cultivos y especies se calcularon según las edades y estados fitosanitarios, teniendo en cuenta variables como altura del árbol y diámetro a la altura del pecho, donde se determinaron los costos en los que se incurre para su instalación (mano de obra, insumos como las semillas e infraestructura y asistencia técnica) y sostenimiento (abono orgánico para aporte nutricional del suelo, control de plagas y enfermedades, la fertilización y la recolección del producto, entre otros).

7.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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



PREDIO CU-004V

7.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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

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

12

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
									ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3116811984	Wilmar lopez	CURUMANI	LA CAROLINA	Finca	\$ 800.000.000	1,0%	\$ 792.000.000	30	23.400.000	300,0	\$ 300.000	\$ 90.000,00
2	3102102520	Mariluz	CURUMANI	A 5 MIN DEL PERIMETRO URBANO Y A 1 Km DE LA TRONCAL	Finca	\$ 1.820.000.000	11,0%	\$ 1.619.800.000	52	25.380.769	400,0	\$ 750.000	\$ 300.000,00
3	313 4349091	Fernando	CURUMANI	ENTRE SAN ROQUE Y SANTA	Finca	\$ 460.000.000	1,0%	\$ 455.400.000	20	21.870.000	60,0	\$ 300.000	\$ 18.000,00
PROMEDIO						\$ 23.550.256,33							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						1.760.200,97	LÍMITE SUPERIOR	\$ 25.310.457,31					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,47%	LÍMITE INFERIOR	\$ 21.790.055,36					



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

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

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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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



PREDIO CU-004V

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

Oferta 3: Finca ubicada entre San Roque y Santa Isabel, en el municipio de Curumaní, con una extensión de 20 hectáreas de terreno. La propiedad está dividida en áreas de pasto, pozo perforado, un corral con embarcadero. También cuenta con una casa de aproximadamente 60 metros cuadrados, topografía semiplana.

10.3. SERVIDUMBRES

El área requerida objeto de avalúo no presenta servidumbres.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El área requerida objeto de avalúo no presenta una zona de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

14

Anexos Constructivos

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

CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
CU-004V						
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
CA-1	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	12,24	\$ 25.838,64
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,06	\$ 1.907,26
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$ 19.808,00	31,00	\$ 614.048,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$ 375,00	244,88	\$ 91.830,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg	Web 1	un	\$ 17.900,00	0,53	\$ 9.487,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	14,00	\$ 440.622,00
	Total APU					\$ 1.183.732,90
	Total Construcción (Metros)					61,22
	Valor Adoptado (m)					19.335,72

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

Web 1: <https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia->



PREDIO CU-004V

ANEXO CA2						
CA-2	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	12,05	\$ 25.437,55
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,06	\$ 1.907,26
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$ 19.808,00	31,00	\$ 614.048,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$ 375,00	241,00	\$ 90.375,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg	Web 1	un	\$ 17.900,00	0,53	\$ 9.487,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	14,00	\$ 440.622,00
	Total APU					\$ 1.181.876,81
	Total Construcción (Metros)					60,25
Valor Adoptado (m)						19.616,21

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

Web 1: <https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja->

ANEXO CA3						
CA-3	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	6,80	\$ 14.354,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,03	\$ 953,63
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$ 19.808,00	17,00	\$ 336.736,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$ 375,00	136,00	\$ 51.000,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg	Web 1	un	\$ 17.900,00	0,29	\$ 5.191,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	8,00	\$ 251.784,00
	Total APU					\$ 660.019,43
	Total Construcción (Metros)					34,00
Valor Adoptado (m)						19.412,34

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

Web 1: <https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja->

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

15

Anexos Constructivos

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	6	30	20,00%	2	14,22%	\$ 19.335,72	\$ 2.750,06	\$ 16.585,66	\$ 16.600,00
CA2	6	30	20,00%	2	14,22%	\$ 19.616,21	\$ 2.789,96	\$ 16.826,26	\$ 16.800,00
CA3	6	30	20,00%	2	14,22%	\$ 19.412,34	\$ 2.760,96	\$ 16.651,38	\$ 16.700,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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



PREDIO CU-004V

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
CEIBA Ø 0,2 m	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEIBA Ø 0,3 m	2	Und	\$ 107.104,75	\$ 214.209,50
CEDRO Ø 0,5 m	2	Und	\$ 793.368,56	\$ 1.586.737,12
CEIBA AMARILLA Ø 0,2 m	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEIBA AMARILLA Ø 0,3 m	1	Und	\$ 107.104,75	\$ 107.104,75
CIRUELO Ø 0,1 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
CIRUELO Ø 0,2 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GALLINERO Ø 0,1 m	2	Und	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
GALLINERO Ø 0,2 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GARCERO Ø 0,15 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GUASIMO Ø 0,05 m	8	Und	\$ 17.850,79	\$ 142.806,32
GUASIMO Ø 0,1 m	7	Und	\$ 17.850,79	\$ 124.955,53
GUASIMO Ø 0,2 m	2	Und	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
JOBO Ø 0,2 m	17	Und	\$ 17.850,79	\$ 303.463,43
JOBO Ø 0,3 m	14	Und	\$ 40.164,28	\$ 562.299,92
JOBO Ø 0,4 m	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
JOBO Ø 0,6 m	2	Und	\$ 148.756,61	\$ 297.513,22
MAMON Ø 0,3 m	1	Und	\$ 101.526,38	\$ 101.526,38
MATARATON Ø 0,1 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
MATARATON Ø 0,2 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
MATARATON Ø 0,3 m	2	Und	\$ 40.164,28	\$ 80.328,56
MORO Ø 0,05 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
MORO Ø 0,1 m	15	Und	\$ 17.850,79	\$ 267.761,85
MORO Ø 0,15 m	4	Und	\$ 17.850,79	\$ 71.403,16
MORO Ø 0,2 m	3	Und	\$ 17.850,79	\$ 53.552,37
NEEN Ø 0,1 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
OREJERO Ø 0,3 m	1	Und	\$ 107.104,75	\$ 107.104,75
OREJERO Ø 1,2 m	1	Und	\$ 2.891.828,39	\$ 2.891.828,39
PEPA DE BURRO Ø 0,1 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
PEPA DE BURRO Ø 0,15 m	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
PEPA DE BURRO Ø 0,2 m	3	Und	\$ 17.850,79	\$ 53.552,37
PIÑON Ø 0,5 m	7	Und	\$ 793.368,56	\$ 5.553.579,92
ROBLE Ø 0,3 m	1	Und	\$ 107.104,75	\$ 107.104,75
CERCA VIVA EN CARDON h=1,20m	181,43	m	\$ 53.552,37	\$ 9.716.006,49
TOTAL CULTIVOS/ ESPECIES				\$ 22.798.033,94

16

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

Nota:

- Para las especies Gallinero, Garcero, y Moro se adoptó el valor de maderables de tercera categoría.
- Para la especie Mamon se adoptó el valor de maderable de segunda categoría.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

17



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,386569	\$ 25.310.000,00	\$ 35.094.061,39
TOTAL TERRENO				\$ 35.094.061,39
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	61,22	\$ 16.600,00	\$ 1.016.252,00
CA2	m	60,25	\$ 16.800,00	\$ 1.012.200,00
CA3	m	34,00	\$ 16.700,00	\$ 567.800,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.596.252,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 22.798.033,94
TOTAL AVALÚO				\$ 60.488.347,33
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 60.488.347,00

TOTAL AVALÚO: SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MONEDA CORRIENTE (\$ 60.488.347,00).

Bogotá, D.C., 21 de marzo de 2025.

18

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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



15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

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

	\$1.423.500,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				60.488.347
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$181.465
2	Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200
3	Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000
5	Biometría	\$ 4.600,00	2	\$9.200
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	2	\$19.800
7	Retención de la fuente	1,00%		\$604.883
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$1.252.749
8	Iva derechos notariales	19%		\$238.022
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 524.433,97		\$ 524.433,97
11	Actos sin cuantía	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matrícula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$10.489
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$604.883
SUBTOTAL				\$1.462.728
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$2.715.477



II. DAÑO EMERGENTE

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

III. LUCRO CESANTE

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

20

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

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

Bogotá, D.C., 21 de marzo de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



CA3





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

CULTIVOS / ESPECIES

CERCA VIVA



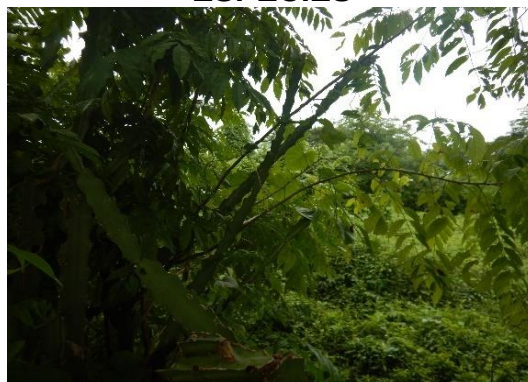
PIÑON



ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

16.2. CERTIFICADO CATASTRAL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 8079-606877-65011-0
FECHA: 20 /marzo/2025

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 4998893 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:228-CURUMANÍ
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0007-0227-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0007-0227-000
DIRECCIÓN:PARCELA 54 MIS ANELOS
MATRÍCULA:192-15876
ÁREA TERRENO:14 Ha 8805.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:304.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 58,706,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	4998893
2	LIBIA DE JESUS GALLEG0 ARROYAVE	CÉDULA DE CIUDADANÍA	21940817
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

24

El presente certificado se expide para **INTERESADO**.

M. Alejandra Ferreira Hernandez

Maria Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

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

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

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

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

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

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

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

Página 1 de 1

Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia (+57) 601 653 1888 www.igac.gov.co

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

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



16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



43

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE CURUMANI – CESAR

CERTIFICA

Que revisado el Uso de Suelo, propuesto por el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** del Municipio de Curumani - Cesar, aprobado mediante acuerdo No. 004 del 28 de Enero del 2000, se pudo constatar que el predio identificado con numero catastral **20-228-00-01-0007-0227-000**, (ID FICHA CU-004V); predio denominado **"PARCELA 54 MIS ANELOS"** ubicado en la vereda El Triunfo en la zona Rural del Municipio de Curumani-Cesar; Está caracterizado como:

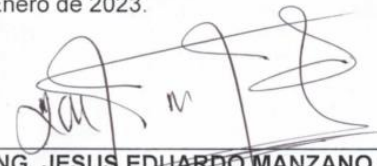
ZONA PARA EL CULTIVO DE ARROZ

"SUELOS DE USO AGRICOLA: A esta categoría pertenecen aquellos suelos que por su inmenso potencial agrícola y las características agrológicas que poseen, tienen la posibilidad de desarrollarse en ellos actividades pertenecientes al renglón de la agricultura. Estos suelos pueden ser de dos (2) clases:

- **Suelo de uso agrícola intensivo.** Son aquellos suelos utilizados o dedicados para realizar actividades agrícolas, en las cuales se pueden incorporar tecnologías de punta y sistemas que permitan una alta rentabilidad de los procesos productivos.
- **Suelo de uso agrícola semi-intensivo.** Son aquellos suelos utilizados o dedicados para realizar actividades agrícolas en las cuales se permite incorporar tecnologías y sistemas que persiguen una mediana rentabilidad de los procesos productivos."

Que el uso de suelo de **ZONA PARA EL CULTIVO DE ARROZ** es **Compatible** con **SUELOS DE USO AGRICOLA**.

Para mayor constancia se firma en Curumani Cesar a los veinticuatro (24) días del mes de Enero de 2023.



ING. JESUS EDUARDO MANZANO PORTILLO
Secretario de Planeación Municipal



AlcaldiaMunicipalCurumani



@alcaldiacurumani



alcaldiadecurumani

Calle 7 No. 15-104 Esquina / Curumani - Ces
www.curumani-cesar.gov.co / Teléfono: 5 7500



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

16.4. FICHA PREDIAL

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FORMATO FICHA PREDIAL		VERSIÓN 002	FECHA 6/02/2020	

PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 2		UNIDAD FUNCIONAL 9	
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		SECTOR O TRAMO CURUMANÍ - SAN ROQUE	
PREDIO No. CU-004V		MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der 462,37 m	
ABSC. INICIAL K 75+821,57 (I)		ABSC. FINAL K 76+080,03 (I)	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA		CEDULA DIRECCION / EMAIL 4.998.893 3107470004		MATRÍCULA INMOBILIARIA 192-15876	
DIRECCION DEL PREDIO PARCELA 54 MIS ANELOS		CEDULA CATASTRAL 20228000100009007027000000000			

VEREDA/BARRIO: EL TRIUNFO	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL	LONGITUD (m) 239,04	COLINDANTES CON RESTO DEL MISMO PREDIO DE LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA DEL P1 - P21
MUNICIPIO: CURUMANÍ	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROPECUARIO	ORIENTE 67,96	CON PREDIO CU-005V DE JESUS ANTONIO PAEZ ORTIZ Y OTRA DEL P21 - P24
DPTO: CESAR	TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana	SUR 223,50	CON RESTO DEL MISMO PREDIO DE LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA DEL P24 - P39
Predio requerido para: CALZADA NUEVA		OCIDENTE 61,22	CON PREDIO CU-003 DE VICTOR MANUEL ARANZALES VALDERRAMA Y OTRA DEL P39 - P1

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CEIBA Ø 0.2 m	1		UND
CEIBA Ø 0.3 m	2		UND
CEIBA Ø 0.5 m	2		UND
CEIBA AMARILLA Ø 0.2 m	1		UND
CEIBA AMARILLA Ø 0.3 m	1		UND
CIRUELO Ø 0.1 m	1		UND
CIRUELO Ø 0.2 m	1		UND
GALLINERO Ø 0.1 m	2		UND
GALLINERO Ø 0.2 m	1		UND
GARCERO Ø 0.15 m	1		UND
GUASIMO Ø 0.05 m	8		UND
GUASIMO Ø 0.1 m	7		UND
GUASIMO Ø 0.2 m	2		UND
JOBO Ø 0.2 m	17		UND
JOBO Ø 0.3 m	14		UND
JOBO Ø 0.4 m	2		UND
JOBO Ø 0.6 m	2		UND
MAMON Ø 0.3 m	1		UND
MATARATON Ø 0.1 m	1		UND
MATARATON Ø 0.2 m	1		UND
MATARATON Ø 0.3 m	2		UND
MORO Ø 0.05 m	1		UND
MORO Ø 0.1 m	15		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
0			M²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	Ca-1. CERCA LATERAL DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL 14, SOBRE POSTES DE MADERA CADA 2,00m, con h=1,50m. ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ: BUENO	61,22	m
2	Ca-2. CERCA INTERNA DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL 14, SOBRE POSTES DE MADERA BURDA CADA 2,00m, con h=1,50m. ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ: BUENO	60,25	m
3	Ca-3. CERCA LATERAL DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL 14, SOBRE POSTES DE MADERA BURDA CADA 2,00m, con h=1,50m. ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ: BUENO	34,00	m

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

FECHA DE ELABORACIÓN: oct.-24 Elaboró: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO. MP 08202-308795 ATL Revisó y Aprobó: Nestor Fabio Martinez Nto MP. 25202-264536 CND	ÁREA TOTAL PREDIO 148805,00 m² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 13865,69 m² ÁREA REMANENTE 0,00 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA 13865,69 m² ÁREA SOBRANTE 134939,31 m²	OBSERVACIONES:
--	--	-----------------------

26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FORMATO: FICHA PREDIAL		CÓDIGO: GCSP-F-185 VERSIÓN: 002 FECHA: 6/02/2020																																																
PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2 CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022 PREDIO No.: CU-004V ABSC. INICIAL: K 75+821,57 (I) ABSC. FINAL: K 76+080,03 (I)		UNIDAD FUNCIONAL: 9 SECTOR O TRAMO: CURUMANÍ - SAN ROQUE MARGEN: Izq-Der LONGITUD EFECTIVA: 462,37 m																																																		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA		CEDULA: 4.998.893 DIRECCION / EMAIL: 3107470004 DIRECCION DEL PREDIO: PARCELA 54 MIS ANELOS		MATRICULA INMOBILIARIA: 192-15876 CEDULA CATASTRAL: 20228000100000070227000000000																																																
VEREDA/BARRIO: EL TRIUNFO MUNICIPIO: CURUMANÍ DPTO: CESAR	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO Predio requerido para: CALZADA NUEVA TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana	LINDEROS: NORTE: 239,04 ORIENTE: 67,96 SUR: 223,50 OCCIDENTE: 61,22	COLINDANTES: CON RESTO DEL MISMO PREDIO DE LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA DEL P1 - P21 CON PREDIO CU-005V DE JESUS ANTONIO PAEZ ORTIZ Y OTRA DEL P21 - P24 CON RESTO DEL MISMO PREDIO DE LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRA DEL P24 - P29 CON PREDIO CU-003 DE VICTOR MANUEL ARANZALES VALDERRAMA Y OTRA DEL P39 - P1																																																	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>MORO Ø 0.15 m</td><td>4</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>MORO Ø 0.2 m</td><td>3</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>NEEN Ø 0.1 m</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>OREJERO Ø 0.3 m</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>OREJERO Ø 1.2 m</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PEPA DE BURRO Ø 0.1 m</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PEPA DE BURRO Ø 0.15 m</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PEPA DE BURRO Ø 0.2 m</td><td>3</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PIÑON Ø 0.5 m</td><td>7</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>ROBLE Ø 0.3 m</td><td>1</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>CERCA VIVA EN CARDON h=1,20m</td><td>181,43</td><td>3</td><td>M</td></tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	MORO Ø 0.15 m	4		UND	MORO Ø 0.2 m	3		UND	NEEN Ø 0.1 m	1		UND	OREJERO Ø 0.3 m	1		UND	OREJERO Ø 1.2 m	1		UND	PEPA DE BURRO Ø 0.1 m	1		UND	PEPA DE BURRO Ø 0.15 m	1		UND	PEPA DE BURRO Ø 0.2 m	3		UND	PIÑON Ø 0.5 m	7		UND	ROBLE Ø 0.3 m	1		UND	CERCA VIVA EN CARDON h=1,20m	181,43	3	M	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ITEM: N/A TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0 M² DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS ITEM: N/A		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																	
MORO Ø 0.15 m	4		UND																																																	
MORO Ø 0.2 m	3		UND																																																	
NEEN Ø 0.1 m	1		UND																																																	
OREJERO Ø 0.3 m	1		UND																																																	
OREJERO Ø 1.2 m	1		UND																																																	
PEPA DE BURRO Ø 0.1 m	1		UND																																																	
PEPA DE BURRO Ø 0.15 m	1		UND																																																	
PEPA DE BURRO Ø 0.2 m	3		UND																																																	
PIÑON Ø 0.5 m	7		UND																																																	
ROBLE Ø 0.3 m	1		UND																																																	
CERCA VIVA EN CARDON h=1,20m	181,43	3	M																																																	
FECHA DE ELABORACIÓN: oct.-24 Elaboró: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO. MP08202-308796 ATL Revisó y Aprobó: Nestor Fabio Martinez NFB MP. 25202-264536 CND		Tienen el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?																																																		
		OBSERVACIONES:																																																		
		ÁREA TOTAL PREDIO: 148805,00 m² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 13865,69 m² ÁREA REMANENTE: 0,00 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA: 13865,69 m² ÁREA SOBRANTE: 134939,31 m²																																																		

27

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

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



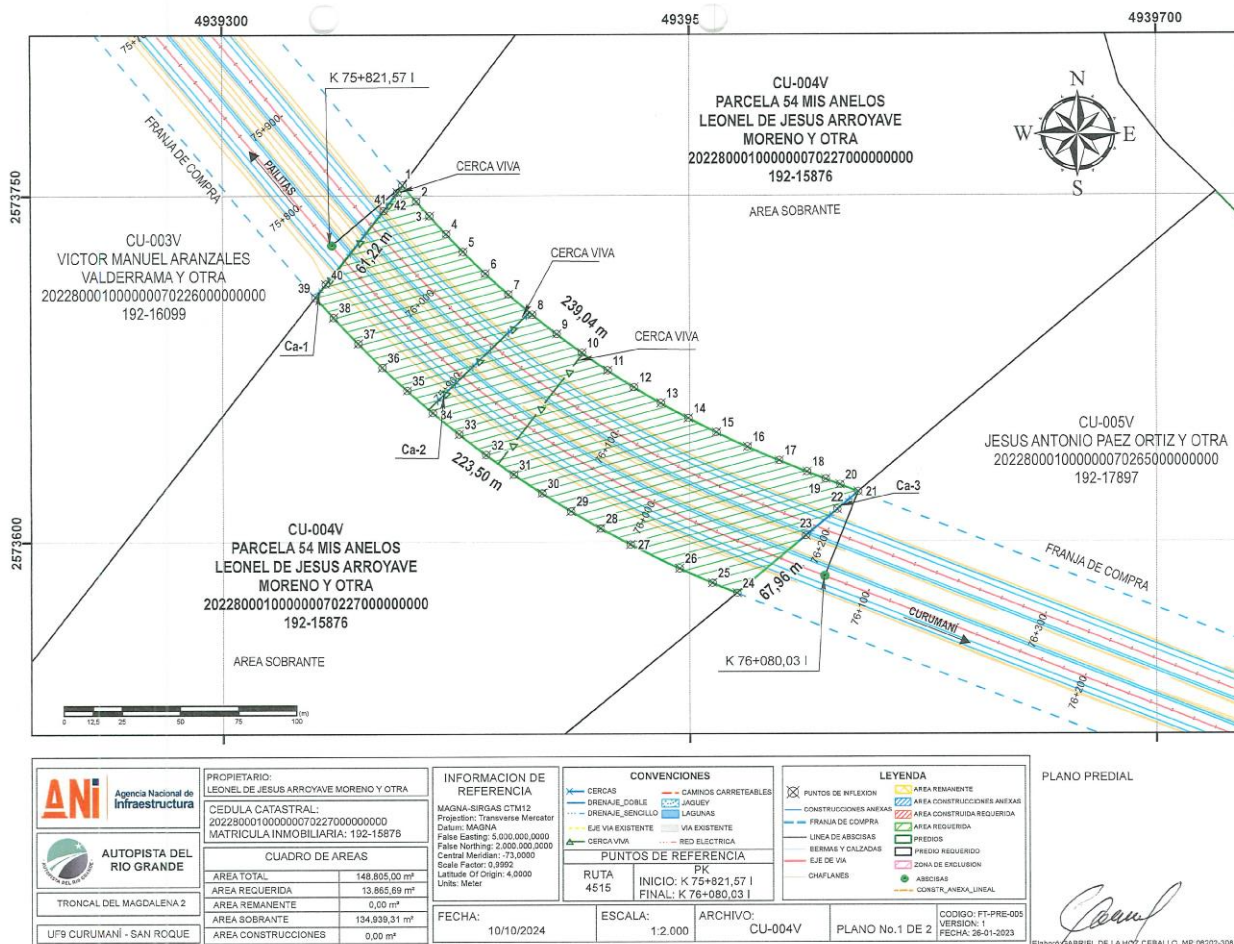
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

16.5. PLANO PREDIAL



8

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2573754.57	4939377.32	
2	2573747.74	4939383.19	9.20
3	2573741.36	4939388.81	8.49
4	2573733.57	4939395.90	10.55
5	2573725.97	4939403.13	10.48
6	2573716.50	4939412.69	13.46
7	2573707.36	4939422.57	13.46
8	2573698.56	4939432.75	13.46
9	2573690.17	4939443.23	13.46
10	2573682.04	4939454.00	13.46
11	2573674.33	4939465.03	13.46
12	2573667.01	4939476.32	13.46
13	2573660.07	4939487.85	13.46
14	2573653.53	4939499.61	13.46
15	2573647.40	4939511.59	13.46
16	2573641.15	4939524.89	14.69
17	2573635.24	4939538.49	14.84
18	2573630.33	4939550.38	12.85
19	2573627.12	4939558.40	8.64
20	2573624.72	4939564.46	5.52
21	2573621.65	4939572.26	8.58
22	2573614.00	4939583.22	11.85
23	2573602.66	4939548.82	17.55
24	2573577.84	4939520.31	38.56
25	2573582.26	4939506.79	11.41
26	2573588.53	4939485.69	15.43
27	2573598.88	4939474.63	23.47
28	2573605.86	4939461.80	14.61
29	2573613.25	4939446.20	14.60
30	2573621.04	4939436.85	14.61
31	2573629.22	4939424.75	14.61
32	2573637.79	4939412.92	14.60
33	2573646.74	4939401.38	14.60
34	2573658.05	4939390.12	14.60
35	2573665.71	4939376.18	14.61
36	2573675.73	4939360.55	15.50
37	2573686.08	4939358.24	14.61
38	2573697.40	4939347.67	15.43
39	2573706.10	4939339.93	14.61
40	2573711.82	4939334.39	7.26
41	2573713.62	4939338.15	40.30
42	2573751.52	4939375.05	9.86
1	2573754.57	4939377.32	3.80
TOTAL AREA REQUERIDA: 13865.69 m2			

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: LEONEL DE JESUS ARROYAVE MORENO Y OTRO	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-GRUPO CTM12 Proyección: Transverso Meridiano Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.0000 False Northing: 2.000.000.0000 Central Meridian: -73.0000 Scale Factor: 0.9992 Latitude Of Origin: 4.0000 Units: Meter	CONVENCIONES — CERCAS — CAMBIO CARRETERABLES — DRENAL, CABLE — JALQUEY — DRENAL, BENJOLLO — LAGUNA — EJE VIA EXISTENTE — VIA EXISTENTE — CERCIA VIVA — RED ELECTRICA — PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4515 PK INICIO: K 75+821.57 I FINAL: K 78+980.03 I	LEYENDA X PUNTO DE INFLUENCIA — CONSTRUCCIONES AREAS — FRONTERA DE COMPRO — LINEA DE ASOSIAS — BARRAS Y CALZADAS — EJE DE VIA — CHAPLINES — AREA REMANENTE — AREA CONSTRUCCIONES AREAS — AREA CONSTRUCCION REQUERIDA — AREA REQUERIDA — PREDIO — PREDIO REQUERIDO — EDA DE EXCLUSION — AREAS — CONSTR, AREAS, LINEAL	
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL 148.825.00 m² AREA REQUERIDA 13.865.69 m² AREA REMANENTE 0.00 m² AREA SOBRANTE 134.939.31 m² AREA CONSTRUCCIONES 0.00 m²	FECHA: 10/10/2024	ESCALA: 1:2.000	ARCHIVO: CU-004V	PLANO No 2 DE 2
TRONCAL DEL MAGDALENA 2					
UP9 CURUMANI - SAN ROQUE					

PLANO PREDIAL

29



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409125923100496167

Nro Matrícula: 192-15876

Página 1 TURNO: 2024-192-1-16371

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:35:20 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 192 - CHIMICHAGUA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: CURUMANI VEREDA: CURUMANI

FECHA APERTURA: 08-02-1994 RADICACIÓN: 94.00172 CON: RESOLUCION DE: 25-03-1993

CODIGO CATASTRAL: 202280001000000070227000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE DEJA CONSTANCIA DEL DOCUMENTO O LA RESOLUCION NO. 00228 DEL 26.08.98 INCORA VALLEDUPAR EN EL CUAL SE ENCUENTRAN CONSIGNADO LOS LINDEROS CORRESPONDIENTES CON EXTENSION DE 14 HAS 8.805 METROS CUADRADOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DE LA TRADICION: -01. REGISTRO DE FECHA 22.03.58 RESOLUCION NO. 100 DE FECHA 080358 MINISTERIO DE AGRICULTURA DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA A: SANDOVAL DE GRANADOS GERTRUDIS. -02. REGISTRO DE FECHA 31.05.69 ESCRITURA NO. 1.178 DE FECHA 29.07.69 NOTARIA 1 BARRANQUILLA PROTOCOLIZACION DE: SANDOVAL DE GRANADOS GERTRUDIS. -03. REGISTRO DE FECHA 17.12.82 ESCRITURA NO. 2905 DE FECHA 18.11.82 NOTARIA 2A DE BARRANQUILLA APOORTE DE: GRANADOS VILLAMIZAR LUIS ARDOLFO SANDOVAL DE GRANADOS GERTRUDIS A: SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA Y SANDOVAL LIMITADA,. -04. REGISTRO DE FECHA 25.10.80 ESCRITURA NO. 2.903 DEL 12.09.89 NOTARIA UNICA VALLEDUPAR ACLARACION DE: SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA GRANADOS Y SANDOVAL LIMITADA .INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. -05. REGISTRO DE FECHA 20.01.91. ESCRITURA NO. 4355 DEL 05.10.90 NOTARIA QUINTA BARRANQUILLA SERVIDUMBRE DE AGUA DE: SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA GRANADOS Y SANDOVAL LIMITADA, A: DIAZ DE SERRANO MARIA EMILSE. -06. REGISTRO DE FECHA 23.01.91 ESCRITURA NO. 74 DEL 15.01.91 NOTARIA QUINTA BARRANQUILLA ACLARACION A: SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA GRANADOS Y SANDOVAL LIMITADA. -07. REGISTRO DE FECHA 13.02.91 OFICIO NO. 000017 DEL 09.01.91 NOTARIA QUINTA BARRANQUILLA OFERTA DE COMPRA VALOR \$ 190.214.050. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. A: SOCIEDAD AGRICOLA Y GANDERA GRANADOS Y SANDOVAL LIMITADA. -08. REGISTRO DE FECHA 15.02.91 ESCRITURA NO. 167 DEL 06.02.91 NOTARIA 1A VALLEDUPAR COMRAVENTA VALOR \$ 490.214.050. DE: SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA GRANADOS Y SANDOVAL LTDA A INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PARCELA 54

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

192 - 5599

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-02-1994 Radicación: 00172

Doc: RESOLUCION 00228 DEL 25-03-1993 INCORA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$4,927,252

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION DE UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR MODO DE ADQUISICION

30



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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2409125923100496167

Nro Matrícula: 192-15876

Página 2 TURNO: 2024-192-1-16371

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:35:20 AM

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

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

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: ARROYAVE MORENO LEONEL DE JESUS

X

A: GALLEGU DE ARROYAVE LIBIA DE JESUS

CC# 21940817 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-02-1994 Radicación: 00172

Doc: RESOLUCION 00228 DEL 25-03-1993 INCORA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA LIMITACION DOMINIO

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: ARROYAVE MORENO LEONEL DE JESUS

X

A: GALLEGU DE ARROYAVE LIBIA DE JESUS

CC# 21940817 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-192-1-16371

FECHA: 12-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR BACCA ZAMBRANO
REGISTRADOR SECCIONAL



16.7. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

CERCA VIVA EN CARDON				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	DISTANCIA SEMBRADA	# PLANTAS	VALOR M
\$ 17.850,79	0,333333333	1	3	\$53.552,37

CULTIVO/ESPECIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO
CEIBA Ø 0,2 m	Und	\$ 35.701,58
CEIBA Ø 0,3 m	Und	\$ 107.104,75
CEDRO Ø 0,5 m	Und	\$ 793.368,56
CEIBA AMARILLA Ø 0,2 m	Und	\$ 35.701,58
CEIBA AMARILLA Ø 0,3 m	Und	\$ 107.104,75
CIRUELO Ø 0,1 m	Und	\$ 17.850,79
CIRUELO Ø 0,2 m	Und	\$ 17.850,79
GALLINERO Ø 0,1 m	Und	\$ 17.850,79
GALLINERO Ø 0,2 m	Und	\$ 17.850,79
GARCERO Ø 0,15 m	Und	\$ 17.850,79
GUASIMO Ø 0,05 m	Und	\$ 17.850,79
GUASIMO Ø 0,1 m	Und	\$ 17.850,79
GUASIMO Ø 0,2 m	Und	\$ 17.850,79
JOBO Ø 0,2 m	Und	\$ 17.850,79
JOBO Ø 0,3 m	Und	\$ 40.164,28
JOBO Ø 0,4 m	Und	\$ 66.940,47
JOBO Ø 0,6 m	Und	\$ 148.756,61
MAMON Ø 0,3 m	Und	\$ 101.526,38
MATARATON Ø 0,1 m	Und	\$ 17.850,79
MATARATON Ø 0,2 m	Und	\$ 17.850,79
MATARATON Ø 0,3 m	Und	\$ 40.164,28
MORO Ø 0,05 m	Und	\$ 17.850,79
MORO Ø 0,1 m	Und	\$ 17.850,79
MORO Ø 0,15 m	Und	\$ 17.850,79
MORO Ø 0,2 m	Und	\$ 17.850,79
NEEN Ø 0,1 m	Und	\$ 17.850,79
OREJERO Ø 0,3 m	Und	\$ 107.104,75
OREJERO Ø 1,2 m	Und	\$ 2.891.828,39
PEPA DE BURRO Ø 0,1 m	Und	\$ 17.850,79
PEPA DE BURRO Ø 0,15 m	Und	\$ 17.850,79
PEPA DE BURRO Ø 0,2 m	Und	\$ 17.850,79
PIÑON Ø 0,5 m	Und	\$ 793.368,56
ROBLE Ø 0,3 m	Und	\$ 107.104,75
CERCA VIVA EN CARDON h=1,20m	m	\$ 53.552,37

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



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES
ACTA N° CU-004V**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 21 de marzo de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA DEL RIO GRANDE. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	CU-004V	\$ 60.488.347,00	\$ 0,00	\$ 60.488.347,00

33

SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRAND, EL 28 DE OCTUBRE DE 2024

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES
ACTA N° CU-004V**

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a4cf09eb



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

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
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

35



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a4cf09eb



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

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
24 Ene 2017

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
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4

36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a4cf09eb



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33
Teléfono: 3112561346
Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80095537

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a4cf09eb



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



PIN DE VALIDACIÓN

a4cf09eb



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

38

Página 4 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a2ce0a13



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

39

Página 1 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a2ce0a13



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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
26 Abr 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, remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

40



PIN de Validación: a2ce0a13



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a2ce0a13



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12

Teléfono: 3142542801

Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

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

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

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014242133

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

42

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



PIN DE VALIDACIÓN

a2ce0a13

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a2ce0a13



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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a74b0a4c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

44

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a74b0a4c



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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
01 Jul 2022

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, tractores y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

45



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a74b0a4c



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

46

Página 3 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a74b0a4c



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: BOGOTÁ CALLE 29 SUR # 3-26

Teléfono: 3103436205

Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942

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

47

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



PIN DE VALIDACIÓN

a74b0a4c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: a74b0a4c



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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: b5820ad7



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

49

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: b5820ad7



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

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
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

50



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: b5820ad7



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

51



PIN de Validación: b5820ad7



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: b5820ad7



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3164697463

Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b5820ad7

53

Página 5 de 6



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



PIN de Validación: b5820ad7



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 trece (13) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

4

55

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

Bogotá D.C., febrero de 2025

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

1.3.2 CULTIVOS PERMANENTES O PERENNES: Son aquellos que tienen una duración de más de una temporada, es decir, se siembran o plantan una vez, y se pueden cosechar durante varias temporadas. Las plantas en los primeros años de desarrollo son improductivas; luego producen cosechas durante muchos años y a bajo costo de

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

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ESPECIE	VALORES A LOS 5 AÑOS	VALORES A LOS 10 AÑOS	VALORES A LOS 15 AÑOS	VALORES A LOS 20 AÑOS	VALORES A LOS 25 AÑOS	PRE-COSTO COMPARATIVO	VALOR POR PLANTA	COSTO DE CORTES COMPLETO /AÑO	COSTO DE CORTES PARCIAL /AÑO	VALOR ADOPTADO	VALOR POR PLANTA DE 5-10 AÑOS	VALOR POR PLANTA DE 10-20 AÑOS
PALMA AFRICANA	30	341	234	234	234	\$3.000	1,20	\$ 5047.888	\$ 5037.353	\$ 985.085	\$508.376	\$ 702.380

Tabla No.3: Costos cultivo palma africana.

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

En el anexo No 1 se adjuntan se encuentran las fuentes de consulta y soportes para cada cultivo, también se pueden observar en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025" donde en este último se hace proyección de valor con mayor nivel de detalle para cada especie según su ciclo productivo.

2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

Aspectos importantes a tener en cuenta en las especies maderables y definir valores generales. Se realizó la identificación de nombres comunes por medio de los aplicativos en herbarios forestales y vegetales como el archivo del herbario nacional forestal y el listado de nombres comunes del herbario de la Universidad Nacional de Colombia. Posterior a este procedimiento se realizó la homologación al nombre científico. Una vez se conocieron las especies se procedió a identificarlas por su uso maderable, separándolas en 3 categorías, según la calidad de la madera discriminado por diámetro altura al pecho (DAP) y vida útil.

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

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

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

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025" se hace la proyección de valor.

4

58

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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

Baranoa, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Bajagua, Caraqueño, Campano, Níspero, Níspero macho, Níspero de monte, Guamo, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arrayan, Icaico.

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

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

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

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025" se hace la proyección de valor.

METODOLOGÍA VALUATORIA:

Para las especies maderables identificadas en el proyecto se realizó la identificación taxonómica partiendo de sus nombres comunes y posteriormente se hizo clasificación

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



por su uso maderable, separándolas en 3 categorías, madera de primera clase de segunda y de tercera clase u ordinaria.

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

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

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

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.

h_T o h_C: Altura Total o Altura Comercial.

f: Factor de Forma.

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

6

60

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

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



Jornal	\$ 48.000		
Establecimiento Año			
Actividad	Recurso	Recurso/planta	Costo/planta COP
Transporte	Unid	0,1	\$ 2.000
Apertura del Hoyo (1 m³)	Jornal	0,2	\$ 2.000
Fertilizante (250 gr) incluido el producto	Jornal	1	\$ 4.500
Riego (5gr) incluido el agua	Unid	0,5	\$ 5.000
Control de Hormiga (100 gr) incluido producto	Unid	1,5	\$ 6.000
Control de Malezas Manual	Unid	0,3	\$ 14.400
Control de Malezas Químico incluido producto	Unid	1	\$ 4.000
Total Establecimiento			\$ 37.900
Mantenimiento Año			
Riego	Unid	0,5	\$ 5.000
Control mecánico de malezas incluido producto	Unid	0,3	\$ 14.400
Poda	Unid	0,3	\$ 14.400
Total Mantenimiento Año			\$ 33.800

Tabla No. 5: Soporte del establecimiento y mantenimiento de las especies ornamentales.

3.2 BOSQUE NATURAL

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

8

62

BOSQUE NATURAL

TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1	\$ 4.732.650
TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2-3	\$ 3.577.950
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA	\$ 8.310.600
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m²	\$ 831

Tabla No.6: Costos bosque natural

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

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

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

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	\$ 4.795.200	m ²	480
Pasto Natural	\$ 2.625.650	m ²	263
Pasto de Corte	\$ 7.724.500	m ²	772

Tabla No.7: Presupuesto para pasturas.

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

9

63

ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025

Fuentes de consulta:

1. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales.
2. Especies ornamentales, forestales maderables. Las cifras se obtuvieron de viveros consultados en la zona de influencia donde se obtuvo la muestra objeto de estudio. También se realizó consultoría con un profesional especializado: el ingeniero forestal Sebastian Rodríguez, teléfono 310-8591015.
3. Viveros consultados: Vivero Mi Jaragual, Patricia Gaviria - teléfono: 3112686149. Vivero Agua Viva, Jairo Aragon - teléfono: 3015097683. Vivero Las Acacias, Maria

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CU-004V



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



Karina Rosales - teléfono: 6619384. Vivero Troncal, Juan Carlos - teléfono: 3205234361. Vivero Mis Tres Girasoles, Cindi Chamorro - teléfono: 310-7609737

4. Base de datos Trópicos. Jardín botánico de Missouri.
<https://www.tropicos.org/home>
5. Catalogo virtual de flora del valle de aburra
<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/>
6. Catálogo de árboles urbanos en Colombia
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>
7. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional.
<http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/>
8. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.
9. La flora ornamental de la región de murcia <https://www.arbolesornamentales.es/>
10. Herbario virtual del mediterráneo occidental, <http://herbarivirtual.uib.es/>

10

64

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO
BUSTOS

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

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

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

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