



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-PR-2025-000099

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
DE LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00530, DEL 28 DE OCTUBRE DE 2025**

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra **ARG-PRED-00530**, de 28 de octubre de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas **Área 1:** inicial K43+416,10 l y final K43+423,20 l - **Área 2:** inicial K43+566,20 l y final K43+644,88 l, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado LA UNION, Vereda 8 de diciembre, Municipio de Pailitas (PA-013V), con cédula catastral No. 205170002000000010300000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-18744, 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-PR-2025-000038, del 26 de noviembre 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 a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA JESÚS FLOREZ FLOREZ y ELIAS GALLARDO FLOREZ** 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: **10 DE DICIEMBRE DE 2025**, A LAS 7:30 A.M.

FECHA DE DESFIJACIÓN: **17 DE DICIEMBRE DE 2025**, A LAS 5:30 P.M.

Con el presente aviso, se publica el alcance a la oferta de compra **ARG-PRED-00514**, de 27 de octubre de 2025, contenida en dos (2) folios.

Cordialmente,

PAULO CESAR MARIN
BALLESTEROS

Firmado digitalmente por PAULO
CESAR MARIN BALLESTEROS
Fecha: 2025.12.04 20:31:59
-05'00'

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

Proyectó: IAF
Revisó: JFM - ARR
Aprobó: PCMB
Copia: Archivo





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

Bogota, D.C., 26 de noviembre de 2025

ARG-PR-2025-000038

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA JESÚS FLOREZ FLOREZ
ELIAS GALLARDO FLOREZ**

Propietarios:

Ciudad

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 Área 1: inicial K43+416,10 I y final K43+423,20 I - Área 2: inicial K43+566,20 I y final K43+644,88 I, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado “LA UNION”, ubicado en la vereda 8 de diciembre, del municipio de Pailitas, (PA-013V), identificado con la cédula catastral **2051700020000001030000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **192-18744** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

Respetados Señores:

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00531**, de fecha 28 de octubre de 2025, recibido personalmente por el señor francisco J Gallardo, el día 28 de octubre de 2025, en la cual se les instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00530**, de fecha 28 de octubre de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, ubicado entre las Abscisas: Área 1: inicial K43+416,10 I y final K43+423,20 I - Área 2: inicial K43+566,20 I y final K43+644,88 I, del proyecto de la referencia, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado documento, se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, expidió Oferta de Compra mediante **ARG-PRED-00530**, de fecha 28 de octubre de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial : Área 1: inicial K43+416,10 I y final K43+423,20 I - Área 2: inicial K43+566,20 I y final K43+644,88 I, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado “LA UNION”, vereda 8 de diciembre, del Municipio de Pailitas (PA-013V), con cédula catastral No. 2051700020000001030000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-18744, 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-00531**, de fecha veintiocho (28) de octubre 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-00530**, de fecha veintiocho (28) de octubre de 2025, copia de la Ficha Técnica Predial **PA-013V**, copia del Avalúo Comercial del 13 de agosto de 2025, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan

Cordialmente,

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Firmado digitalmente por PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Fecha: 2025.11.28 10:53:37 -05'00'

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

Proyectó: ICAF
Revisó: JFM
Aprobó: PCMB
Anexos: Lo enunciado en _____ folios



472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900 062 917-9

Mérida: Convención de Comercio

CORREO REGISTRADO DOCUMENTOS CON CERTI 3924

Centro Operativo: EX.AGUACHICA.CES

Fecha Pre-Admisión: 01/12/2025 14:30:27



CU005430378C0

Orden de servicio: 18080496

6002
050

Nombre/ Razón Social: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S
 Dirección: CARRERA 27 NO.6A-41 BARRIO LA UNION NIT/C.C.T.I:
 CEL 3162206209-3164718333
 Referencia: NIT:901.607.093-1 Teléfono: Código Postal: 205010723
 Ciudad: AGUACHICA_CESAR Depto: CESAR Código Operativo: 6002120

Causal Devoluciones:

RE	Rehusado	G1	G2	Cerrado
NE	No existe	N1	N2	No contactado
NR	No reside	FA		Fallecido
NR	No reclamado	AC		Abierta Clausura
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
	Dirección errada			

6002
120

Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA JESUS FLOREZ FLOREZ - ELIAS GALLARDO FLOREZ
 Dirección: PREDIO DENOMINADO: LA UNION VEREDA 8 DE DICIEMBRE PAILITAS-CESAR
 CFI: 3116602904
 Tel: Código Postal: Código Operativo: 6002050
 Ciudad: PAILITAS_CESAR Depto: CESAR

Firma nombre y/o sello de quien recibe:
 FRANCISLOT Gallardo
 C.C. Tel. Hora:

Peso Físico(grams): 200
 Peso Volumétrico(grams): 0
 Peso Facturado(grams): 200
 Valor Declarado: \$0
 Valor Flete: \$10.250
 Costo de manejo: \$0
 Valor Total: \$10.250 COP

Dice Contener: NOTIFICACION POR AVISO OFERTA DE COMPRA PREDIO (PA-013V)

Fecha de entrega: 02-DIC-25
 Distribuidor:
 C.C. 6793536

Observaciones del cliente: ABSCISA: AREA1 INICIAL K 43+416,10 I Y FINAL K 423,20 I - AREA 2 INICIAL K43+566,20 I FINAL K43+644,88 I

Gestión de entrega:
 Ter Ciudad Arrieta

EX.AGUACHICA.CES
ORIENTE



60021206002050CU005430378C0

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000.

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web, 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo:



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

Bogotá DC, 28 OCT 2023

ARG-PRED- 00530

Señores:

ELIAS GALLARDO FLOREZ ✓

ANA JESÚS FLOREZ FLOREZ (Q.P.D.) 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 LA UNION - (PA-013V), vereda 8 DE DICIEMBRE, Municipio de Pailitas, con cédula catastral No. 205170002000000010300000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-18744, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena- Corredor Sabana De Torres – Curumani-. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetados Señores,

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 S.A.S, 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 la zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con cédula catastral No. 205170002000000010300000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 192-18744 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial PA-013V de la Unidad Funcional No. 7, de fecha mayo de 2025 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).



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


Vigilado SuperTransporte





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

El área requerida de terreno es de **NOVECIENTOS CUARENTA COMA TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (940,34 m2)**, incluidos los cultivos y/o especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas Área Requerida 1: inicial K43+416,10 l y final K43+423,20 l- Área Requerida 2: inicial K43+566,20 l y final K43+644,88 l, de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha mayo de 2025.

El valor de la oferta de compra es por la suma de **OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.982.151,00 M/CTE)**, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 13 de agosto 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				
U.F.1	Ha	0,094034	\$ 52.250.000,00	\$ 4.913.276,50
TOTAL TERRENO				\$ 4.913.276,50
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	98,31	\$ 21.300,00	\$ 2.094.003,00
CA2	m	17,37	\$ 22.400,00	\$ 389.088,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.483.091,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.585.783,58
TOTAL AVALUO				\$ 8.982.151,08
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 8.982.151,00

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

		\$1.423.500,00			
		VALOR BASE LIQUIDACION			8.982.151
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
GASTOS NOTARIALES					
1	Derechos Notariales	0,30%		\$26.946	
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	Biometria	\$ 4.600,00	2	\$9.200	
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	2	\$19.800	
7	Retención de la fuente	1,00%		\$89.822	
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$583.168	
8	Iva derechos notariales	19%		\$110.802	
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600	
GASTOS REGISTRALES					
10	Inscripcion del acto	\$ 50.600,00		\$ 50.600,00	
11	Actos sin cuantía	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00	
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600	
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600	
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$1.012	
GASTOS BOLETA FISCAL					
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$89.822	
SUBTOTAL				\$337.135	
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$920.303	

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.



Vo. Bo. DIRECCIÓN JURÍDICA





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

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes 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 los propietarios 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 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, 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,

ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIAZO
Representante Legal Suplente

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





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	0	,01
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: **TRONCAL DEL MAGDALENA 2** UNIDAD FUNCIONAL: **7**

CONTRATO No.: **003 DEL 22 DE JULIO DE 2022**

PREDIO No.: **PA-013V** SECTOR O TRAMO: **VARIANTE PAILITAS**

ABSC. INICIAL: **VER ANEXO**

ABSC. FINAL: **VER ANEXO**

MARGEN: **lza**

LONGITUD EFECTIVA: **9,61** m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO**

CEDULA: **27.711.845** MATRICULA INMOBILIARIA: **192-18744**

DIRECCION / EMAIL: **3114880843**

DIRECCION DEL PREDIO: **LA UNION** CEDULA CATASTRAL: **205170002000000010300000000000**

VEREDA/BARRIO: **8 DE DICIEMBRE (Según EOT)**

MUNICIPIO: **PAILITAS** CLASIFICACION DEL SUELO: **RURAL**

DPTO: **CESAR** ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: **AGROPECUARIO**

Predio requerido para: **CALZADA NUEVA** TOPOGRAFIA: **0-7% Plana**

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
ACEITUNO ø = 0,20m	3		UND
CARACOLÍ ø = 0,10m	1		UND
CEREZO ø = 0,10m	3		UND
JOBO ø = 0,20m	7		UND
JOBO ø = 0,40m	6		UND
POLVILLO ø = 0,20m	3		UND
SOLERA ø = 0,10m	9		UND
TECA ø = 0,30m	2		UND
LIMONSILLO ø = 0,05m	2		UND
ACACIO ø = 0,05m	2		UND
MATARRATON ø = 0,20m	1		UND
N/A	N/A		N/A

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A	N/A	N/A	N/A
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA-1: CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,15M DE DIAMETRO Y 1,70M DE ALTURA SEPARADOS CADA 1,00M, CUENTA CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUA, ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ BUENO.	98,31	M
2	CA-2: CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,15M DE DIAMETRO Y 1,70M DE ALTURA SEPARADOS CADA 1,00M, CUENTA CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUA, ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ BUENO.	17,37	M

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? **NO**

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? **NO**

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? **NO**

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? **NO**

Tiene el área requerida afectación por servidumbres? **SI***

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica? **NO**

FECHA DE ELABORACIÓN: **may.-25**

Elaboró: *[Firma]*

CRISTIAN CAMILO BENAVIDES CASABON MP 52279-328243

Revisó y Aprobó: *[Firma]*

Nestor Fabio Martinez

MP: 25202-264536 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	20.970,84 m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	940,34 m²
ÁREA REMANENTE	0,00 m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	940,34 m²
ÁREA SOBRANTE	20.030,50 m²

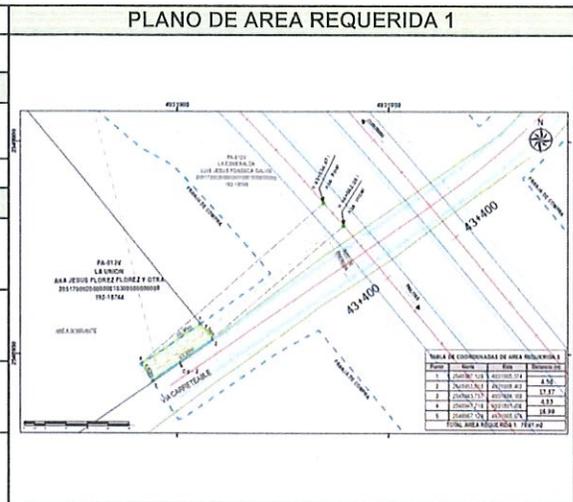
OBSERVACIONES:

*Abscisado con respecto al eje izquierdo (calzada sur).

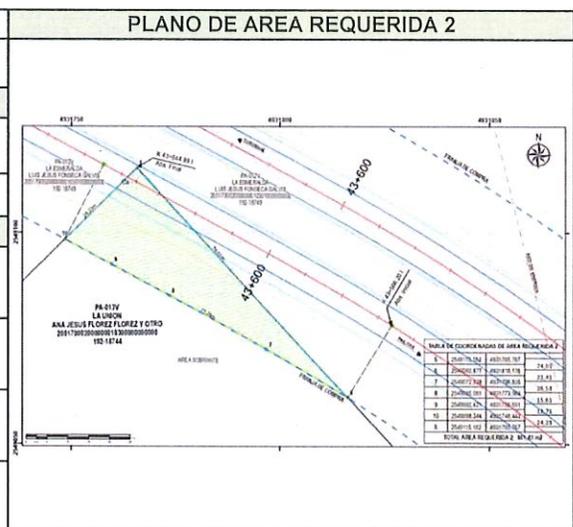
* Se evidencia una red de media y baja tensión esta no se encuentra constituida en el F.M.I., esta cuenta con postes en concreto de 12 m la cual atraviesa el área requerida 1 en sentido oriente-occidente (ver informe).

ANEXO A FICHA PREDIAL

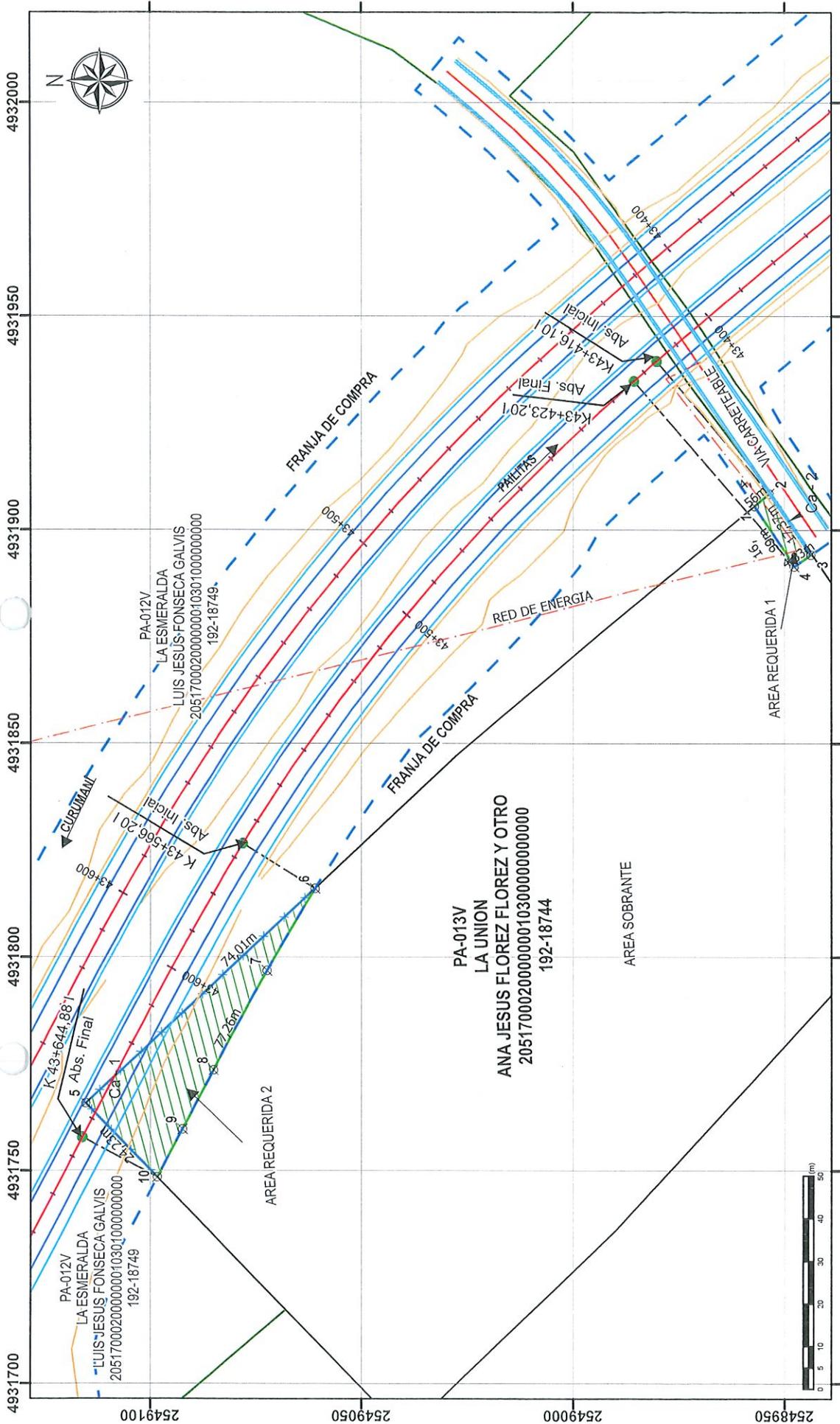
AREA REQUERIDA 1 (m²):		78,91
ABSCISADO		
INICIAL	K43+416,10 I	LONGITUD EFECTIVA (m) 0,00
FINAL	K43+423,20 I	
LINDEROS		
LONGITUD (m)	COLINDANTES	
NORTE	16,99	CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P4-P1)
ORIENTE	4,56	CON PREDIO PA-012V LUIS JESUS FONCESA GALVIS (P1-P2)
SUR	17,37	CON VIA CARRETEABLE VEREDAL (P2-P3)
OCCIDENTE	4,83	CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P3-P4)



AREA REQUERIDA 2 (m²):		861,43
ABSCISADO		
INICIAL	K43+566,20 I	LONGITUD EFECTIVA (m) 9,61
FINAL	K43+644,88 I	
LINDEROS		
LONGITUD (m)	COLINDANTES	
NORTE	24,23	CON PREDIO PA-012V DE LUIS JESUS FONSECA GALVIS (P10-P5)
ORIENTE	74,01	CON PREDIO PA-012V DE LUIS JESUS FONSECA GALVIS (P5-P6)
SUR	N/A	N/A
OCCIDENTE	77,26	CON PARTE RESTANTE MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P6-P10)



LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):	9,61
AREA REQUERIDA TOTAL (m²):	940,34



Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UJ7 VARIANTE PAILITAS

PROPIETARIO: ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO

CEDULA CATASTRAL: 205170002000000103000000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18744

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	20.970,84 m ²
AREA REQUERIDA	940,34 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBROANTE	20.030,50 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
 Nombre: MAGNA-SIRGAS
 CTM12
 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
 GCS: GCS MAGNA
 Datum: MAGNA
 Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

CERCAS: DRENAL DUBLE, DRENAL SENCILLO, LAGUNAS

CAMINOS CARRETEREABLES: LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

AREA	INICIO	FINAL
AREA 1	K 43+416,10 I	K 43+423,20 I
AREA 2	K 43+566,20 I	K 43+644,88 I

RUTA 4515

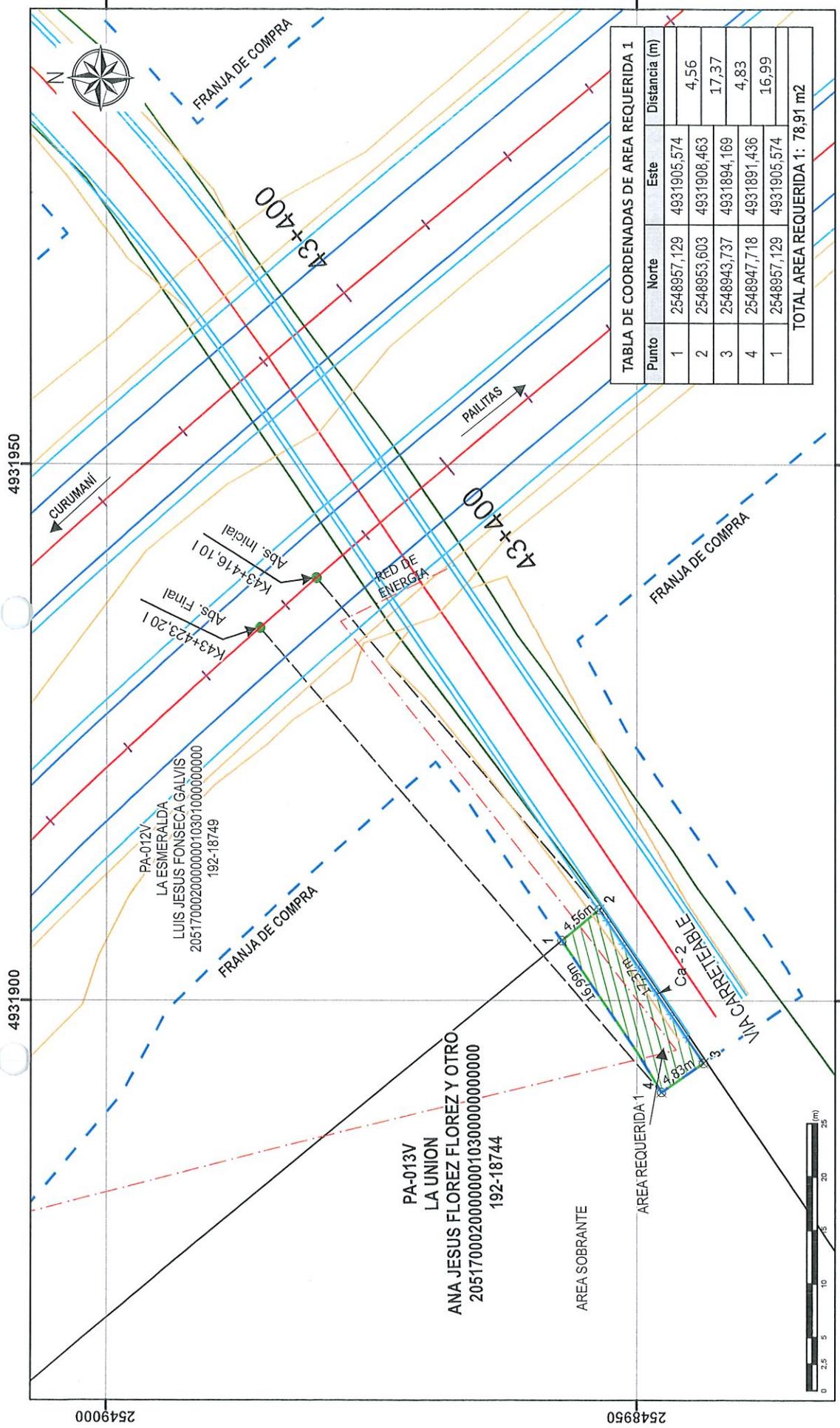
LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CH-FLANES
- LINEA ELECTRICA
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION

PLANO PREDIAL

Carports

ESCALA: 1:1.250	ARCHIVO: PA-013V	PLANO No.1 DE 3	CODIGO: FT-PRE-005
FECHA: 09/05/2025			VERSION: 1
			FECHA: 26-01-2023



PROPIETARIO:
ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO

CEDULA CATASTRAL:
20517000200000001030000000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18744

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	20.970,84 m ²
AREA REQUERIDA	840,34 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	20.030,50 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGDA-SIRGAS
PCS: MAGDA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGDA
Datum: MAGDA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

- CERCAS
- DRENAJE DOBLE
- DRENAJE SENCILLO
- CAMINOS CARRETERABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

AREA 1	AREA 2
INICIO: K 43+416,10 I FINAL: K 43+423,20 I	INICIO: K 43+566,20 I FINAL: K 43+644,88 I

ROUTE: 4515

LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ASCIDAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CH-FLANES
- LINEA ELECTRICA
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION

PLANO PREDIAL

PLAN No.2 DE 3

ARCHIVO: PA-013V

ESCALA: 1:500

FECHA: 09/05/2025

CODIGO: FT-PRE-005

VERSION: 1

FECHA: 26-01-2023

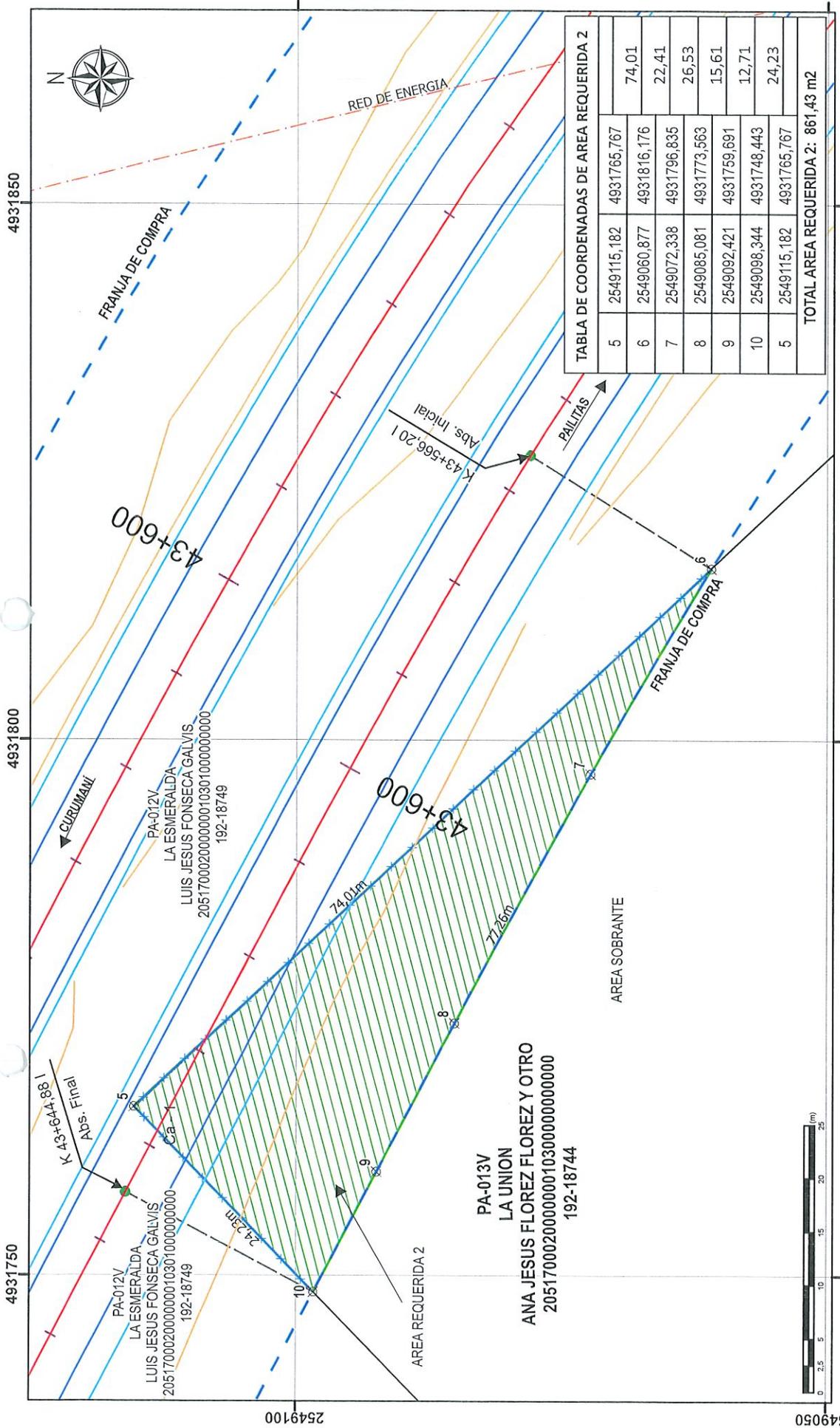


TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA 2

5	2549115,182	4931765,767	74,01
6	2549060,877	4931816,176	22,41
7	2549072,338	4931796,835	26,53
8	2549085,081	4931773,563	15,61
9	2549092,421	4931759,691	12,71
10	2549098,344	4931748,443	24,23
5	2549115,182	4931765,767	
TOTAL AREA REQUERIDA 2:			861,43 m²

PROPIETARIO:
ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CEDULA CATASTRAL:
205170002000000103000000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18744

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	20.970,84 m ²
AREA REQUERIDA	940,34 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	20.030,50 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia especial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

CERCAS: DRENAJE DOBLE, DRENAJE SENCILLO, JAGUEY, LAGUNAS
CAMINOS CARRETERABLES
PUNTOS DE REFERENCIA:
AREA 1: INICIO: K 43+416,101
FINAL: K 43+423,201
RUTA 4515
AREA 2: INICIO: K 43+566,201
FINAL: K 43+644,881

LEYENDA

AREA REMANENTE
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
AREA REQUERIDA
PREDIOS
PRECIO REQUERIDO
ZONA DE EXCLUSION
LINEA ELECTRICA

FECHA: 09/05/2025

ESCALA: 1:500

ARCHIVO: PA-013V

CODIGO: FT-PRE-005

VERSION: 1

FECHA: 26-01-2023

Carpa



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO PA-013V

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LA UNIÓN
VEREDA:	8 DE DICIEMBRE
MUNICIPIO:	PAILITAS
DEPARTAMENTO:	CESAR
SOLICITANTE:	AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, EL CINCO (5) DE JUNIO DE 2025.

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 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

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Servidumbres
 - 10.3. Zonas de protección

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

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopista del Rio Grande, el cinco (5) de junio de 2025.

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: Pailitas

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: 8 De Diciembre.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LA UNIÓN.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

- Área Requerida 1: Abscisa inicial K 43+416,10 l y abscisa final K 43+423,20l.
- Área Requerida 2: Abscisa inicial K 43+566,20 l y abscisa final K 43+644,88l.

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 conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pailitas– Cesar, aprobado mediante Acuerdo Municipal No 009 del 10 de mayo de 2005 “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pailitas”, la clasificación del predio es RURAL.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	20-517-00-02-00-00-0001-0300-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 4407.00 m2
Área de construcción	111.0 m2
Avalúo Catastral Año 2025	\$4.385.000

Fuente: Certificado catastral nacional. (Ver Anexo 16.2 – Certificado Catastral).



1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 20 de junio de 2025.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 13 de agosto de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de uso del suelo del 22 de agosto de 2023.
- Certificado catastral del 20 de marzo de 2025.
- Ficha predial PA-013V de mayo de 2025.
- Inventario predial PA-013V del 09 de mayo de 2025.
- Plano predial PA-013V del 09 de mayo de 2025.
- Registro Fotográfico del 09 de mayo de 2025.
- Estudio de títulos del 09 de mayo de 2025.
- Certificado de tradición del 09 de mayo de 2025.
- Informe de Confrontación del 09 de mayo de 2025.
- Informe de redes del 09 de mayo de 2025.
- Escrituras públicas.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ANA JESÚS FLOREZ FLOREZ **C.C. 27711845**
- ELIAS GALLARDO FLOREZ **C.C. 12503307**

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica No. 006 de 21 de enero de 2005 de la Notaria única de Pailitas.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-18744 Oficina de registro de Instrumentos públicos de Chimichagua.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-18744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, no recae gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

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

Fuente: Estudio de títulos y Certificado de Tradición.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda 8 de Diciembre, que se ubica geográficamente al nororiente del perímetro urbano de municipio de Pailitas, que limita al norte con la vereda La Esperanza, al occidente



PREDIO PA-013V

con el perímetro urbano del municipio de Pailitas, al oriente con la vereda San Isidro y al sur con la vereda La Unión del municipio de Pailitas.



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (cultivos transitorios como maíz, arroz de riego y frijol).¹
- 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. La temperatura promedio del municipio de Pailitas es de 28 °C y una altura promedio de 77 m.s.n.m. ²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica LVCd2, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
LVCd2	Cálido húmedo	Rocas sedimentarias	Lithic Udorthents	Suelos superficiales, textura media, Fuertemente ácido, buen drenaje, údico y baja saturación	2	30

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.

¹ Plan de Desarrollo Municipal (2012-2015) Prosperidad y Oportunidades para todos.

² Ibíd.



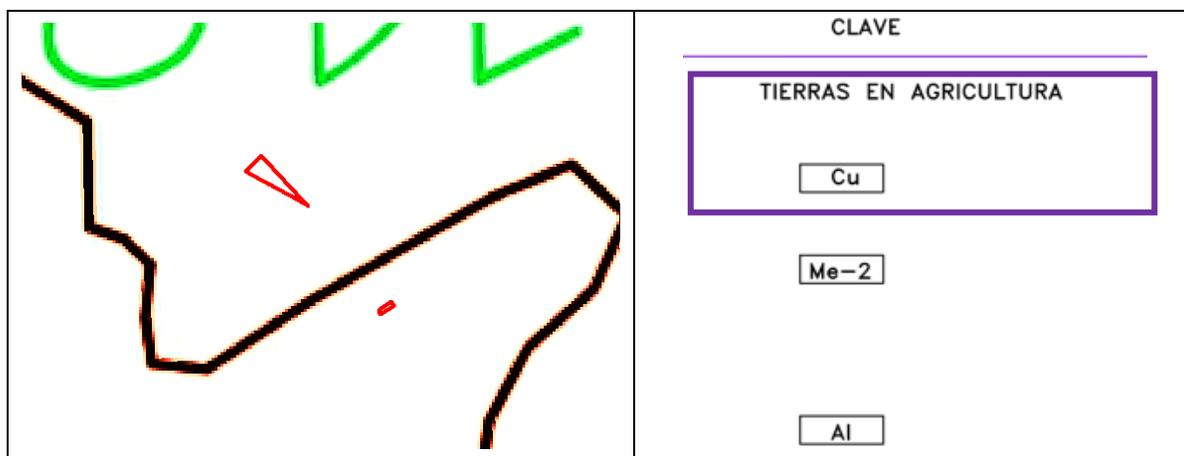
PREDIO PA-013V

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Pailitas.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al nororiente del perímetro urbano del municipio de Pailitas, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal del sector es la 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pailitas– Cesar, aprobado mediante Acuerdo Municipal No 009 del 10 de mayo de 2005 “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pailitas” y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Pailitas, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo agricultura. (Ver anexo 16.2 – Certificado uso del suelo).

7



Fuente: Plano Usos del suelo - secretaria de Planeación Municipal de Pailitas



PREDIO PA-013V

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Cultivos transitorios (agricultura)	Cultivos semi permanentes Vivienda Programa recuperación y protección Recreación, Grupo 1	Recreación, Grupo 2 Comercio, Grupo 1 Pequeña Industria, Grupo 1 y 2	Gran Industria, Grupo 1 y 2

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio está ubicado en la vereda 8 de diciembre del municipio de Pailitas la cual se accede mediante senderos peatonales desde la vía Troncal del Magdalena 2 que comunica los municipios de Pelaya y Curumaní, aproximadamente a 2 km del perímetro urbano del municipio de Pailitas.



Fuente: Google Earth, Consulta: 13 de agosto de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	20.970,84 m2
ÁREA REQUERIDA:	940,34 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	20.030,50 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	940,34 m2

Fuente: Ficha predial PA-013V.

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

ÁREA REQUERIDA 1: 78,91 m2

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	16,99 m	CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P4-P1)

**PREDIO PA-013V**

ORIENTE SUR	4,56 m	CON PREDIO PA-012V LUIS JESUS FONCESA GALVIS (P1-P2)
	17,37 m	CON VIA CARRETEABLE VEREDAL (P2-P3)
OCCIDENTE	4,83 m	CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P3-P4)

ÁREA REQUERIDA 2: 861,43 m2

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	24,23 m	CON PREDIO PA-012V DE LUIS JESUS FONSECA GALVIS (P10-P5)
ORIENTE SUR	74,01 m N/A	CON PREDIO PA-012V DE LUIS JESUS FONSECA GALVIS (P5-P6) N/A
OCCIDENTE	77,26 m	CON PARTE RESTANTE MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P6-P10)

Fuente: Ficha predial PA-013V.

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vías secundarias y caminos veredales las cuales se encuentran sin pavimentar y en un 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 servicios públicos.
- 6.6. UNIDADES FISIOGRAFÍCAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

9

UNIDAD FISIOGRAFÍCA	ÁREA (ha)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0,094034	Plana 0-7%	Agropecuario	Agricultura

- 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:

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA-1 CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,15M DE DIAMETRO Y 1,70M DE ALTURA SEPARADOS CADA 1,00M, CUENTA CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUA, ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ BUENO.	98,31	m	12	Bueno	30

**PREDIO PA-013V**

CA-2: CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,15M DE DIAMETRO Y 1,70M DE ALTURA SEPARADOS CADA 1,00M, CUENTA CON 14 HILOS DE ALAMBRE DE PUA, ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ BUENO.	17,37	m	12	Bueno	30
---	-------	---	----	-------	----

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
ACEITUNO Ø = 0,20m	3	UND
CARACOLÍ Ø = 0,10m	1	UND
CEREZO Ø = 0,10m	3	UND
JOBO Ø = 0,20m	7	UND
JOBO Ø = 0,40m	6	UND
POLVILLO Ø = 0,20m	3	UND
SOLERA Ø = 0,10m	9	UND
TECA Ø = 0,30m	2	UND
LIMONSILLO Ø = 0,05m	2	UND
ACACIO Ø = 0,05m	2	UND
MATARRATON Ø = 0, 20m	1	UND

Fuente: Ficha predial PA-013V.

10

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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



PREDIO PA-013V

clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

7.4. CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA



PREDIO PA-013V

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

Para la estimación del valor del terreno de la unidad fisiográfica 1, se realizó una investigación directa realizada con profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario del sector; de lo cual se obtuvo lo siguiente.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MÉTODO DIRECTO-ENCUESTA				
NOMBRE	PROFESION	TELEFONO	R.A.A	VALOR TERRENO /Ha
Diego Alvaro Ariza	INGENIERO	3175389242	1019082134	\$ 49.500.000,00
Smith Yanine Lopez	INGENIERA	3202467451	1024546304	\$ 51.500.000,00
Lisandro Castañeda Salazar	ARQUITECTO	3103228882	79425497	\$ 52.500.000,00
Jhonatan Camilo Sanabria Garcia	INGENIERO	3187901356	1016063034	\$ 55.500.000,00
PROMEDIO				\$ 52.250.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				2500000,00
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,78%
LÍMITE SUPERIOR				\$ 54.750.000,00
LÍMITE INFERIOR				\$ 49.750.000,00
VALOR ADOPTADO UF1				\$ 52.250.000,00

12

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas representativas en cuanto al área del inmueble en el sector que permitieran la aplicación de la metodología comparativa de mercado.

El valor del terreno adoptado se ha determinado en función del área del predio, la cual es de considerar por lo establecido en el artículo 10 de la Resolución IGAC 620 del 2008, especialmente al estar destinado a dinámicas de vivienda rural campesina, además de considerar las demás variables físicas como la ubicación, accesos, topografía, etc., por lo cual se determina el siguiente valor de terreno.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 52.250.000



10.2. SERVIDUMBRES

De conformidad con los insumos suministrados, el área requerida objeto de avalúo presenta una red de media y baja tensión la cual no se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

10.3. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas 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 tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 214 y páginas especializadas.

Anexos Constructivos

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



PREDIO PA-013V

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU						
PA-013V						

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

ANEXO CA1						
CA-1	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	19,66	\$ 41.502,26
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,60	\$ 19.072,64
	Limaton Ø10-12CM (3M) Eucalipto	98	un	\$ 14.424,00	99,00	\$ 1.427.976,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$ 375,00	393,24	\$ 147.465,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg	Web 1	kg	\$ 17.900,00	1,68	\$ 30.072,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	42,00	\$ 1.321.866,00
	Total APU					\$ 2.987.953,90
	Total Construcción (Metros)					98,31
Valor Adoptado (m)					\$ 30.393,18	

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

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

ANEXO CA2						
CA-2	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	3,47	\$ 7.325,17
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,11	\$ 3.496,65
	Limaton Ø10-12CM (3M) Eucalipto	98	un	\$ 14.424,00	18,00	\$ 259.632,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$ 375,00	69,48	\$ 26.055,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg	Web 1	kg	\$ 17.900,00	0,31	\$ 5.549,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	8,00	\$ 251.784,00
	Total APU					\$ 553.841,82
	Total Construcción (Metros)					17,37
Valor Adoptado (m)					\$ 31.884,96	

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

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

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

Anexos Constructivos

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	12	30	40,00%	2	29,82%	\$ 30.393,18	\$ 9.064,68	\$ 21.328,51	\$ 21.300,00
CA2	12	30	40,00%	2	29,82%	\$ 31.884,96	\$ 9.509,59	\$ 22.375,37	\$ 22.400,00

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 PA-013V

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ACEITUNO Ø = 0,20m	3	UND	\$ 35.701,58	\$ 107.104,74
CARACOLÍ Ø = 0,10m	1	UND	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEREZO Ø = 0,10m	3	UND	\$ 33.470,24	\$ 100.410,72
JOBO Ø = 0,20m	7	UND	\$ 17.850,79	\$ 124.955,53
JOBO Ø = 0,40m	6	UND	\$ 66.940,47	\$ 401.642,82
POLVILLO Ø = 0,20m	3	UND	\$ 35.701,58	\$ 107.104,74
SOLERA Ø = 0,10m	9	UND	\$ 35.701,58	\$ 321.314,22
TECA Ø = 0,30m	2	UND	\$ 107.104,75	\$ 214.209,50
LIMONSILLO Ø = 0,05m	2	UND	\$ 44.274,23	\$ 88.548,46
ACACIO Ø = 0,05m	2	UND	\$ 33.470,24	\$ 66.940,48
MATARRATON Ø = 0, 20m	1	UND	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS				\$ 1.585.783,58

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

Nota:

- Para la especie Aceituno se adopta el valor comercial de la especie Aceituno Vitex.
- Para la especie Limonsillo se adopta el valor comercial de la especie Limón Tahiti.
- Para la especie Acacio se adopta el valor comercial de la especie Acacia.
- Para la especie Solera se adopta el valor comercial de maderable de primera categoría.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio objeto de avalúo se encuentra cerca de la vía Troncal del Magdalena 2 que comunica los municipios de Pelaya y Curumaní, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido. Pero el acceso directo al mismo es a través de vías secundarias y caminos veredales las cuales se encuentran sin pavimentar y en un 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%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- De conformidad con los insumos suministrados, el área requerida objeto de avalúo presenta una red de media y baja tensión la cual no se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos 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.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	0,094034	\$ 52.250.000,00	\$ 4.913.276,50
TOTAL TERRENO				\$ 4.913.276,50
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	98,31	\$ 21.300,00	\$ 2.094.003,00
CA2	m	17,37	\$ 22.400,00	\$ 389.088,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.483.091,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.585.783,58
TOTAL AVALUO				\$ 8.982.151,08
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 8.982.151,00

TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.982.151,00).

Bogotá, D.C., 13 de agosto de 2025.

17

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				8.982.151
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$26.946
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%		\$89.822
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$583.168
8	Iva derechos notariales	19%		\$110.802
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 50.600,00		\$ 50.600,00
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	Sistematización y conservación documental	2%		\$1.012
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$89.822
SUBTOTAL				\$337.135
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$920.303



II. DAÑO EMERGENTE

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

III. LUCRO CESANTE

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

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 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 PA-013V

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

Bogotá, D.C., 13 de agosto 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

20



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



21

CULTIVOS Y/O ESPECIES

JOBO



SOLERA





TECA



ACEITUNO



POLVILLO





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.: 8776-543035-15807-0
FECHA: 20 /marzo/2025

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: ANA JESUS FLOREZ FLOREZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 27711845 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:
PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:517-PAILITAS Seg.Tamalameque
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0001-0300-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0001-0300-000
DIRECCIÓN:LA UNION
MATRÍCULA:192-18744
ÁREA TERRENO:2 Ha 4407.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:111.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 4,385,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ANA JESUS FLOREZ FLOREZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	27711845
2	ELIAS GALLARDO FLOREZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	12503307
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

23

El presente certificado se expide para INTERESADO.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

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

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

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener por 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 Cairo, El Dóvio, 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, Caqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Coia, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocalma, Venecia, Paima, Pandí, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quelame, Quilpie, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riosoco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibiritá, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Ure, Yergara, Yiani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavieja del departamento del Meta, Sinclejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cúchira, Convención, El Carmen, El Terra, 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 -Cauquetá, 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/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

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



16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE PAILITAS
NIT. 800.096.610 - 7



**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE PAILITAS,
DEPARTAMENTO DEL CESAR**

CERTIFICA QUE

El predio identificado con cedula catastral N° 20517-00-02-0001-0300-000 ubicado en la vereda 8 DE DICIEMBRE, municipio de Pailitas departamento del Cesar, según el esquema de ordenamiento territorial "EOT" del 10 de mayo del 2005 vigente a la fecha de la expedición del presente certificado, presenta un uso del suelo discriminado de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS	UBICACION
Cultivos transitorios (agricultura)	Cultivos semi permanentes Vivienda Programa recuperación y protección Recreación, Grupo 1	Recreación, Grupo 2 Comercio, Grupo 1 Pequeña Industria, Grupo 1 y 2	Gran Industria, Grupo 1 y 2	Vereda La paz, corregimiento de Rivera, San José de Tagoaje, El diviso, Bubeta.

Nota. Los usos de suelo para el predio en referencia pueden estar sujeto a cambios entendiendo que el esquema de ordenamiento territorial fue aprobado el 10 de mayo del 2005, el cual cumplió sus periodos constitucionales y está en proceso de actualización mediante el Contrato de consultoría No. MP-SP-CM-002 de fecha 11 de octubre de 2018 cuyo objeto es "ACTUALIZACION, REVISION Y AJUSTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - EOT DEL MUNICIPIO DE PAILITAS - CESAR"

El resultado de la consultoría determinara los usos de suelo establecido y cumplimiento a la normatividad vigente.

Para mayor constancia, se firma el día 22 de agosto del 2023 por quienes aquí intervienen.

ING. LIBARDO ALONSO RIVERA PACHECO
Secretario de planeación
Pailitas/Cesar

ARQ. JHON FERNANDO ANGARITA VILLALBA
Estructuras
Pailitas/Cesar
400.0073
código 219 grado 01

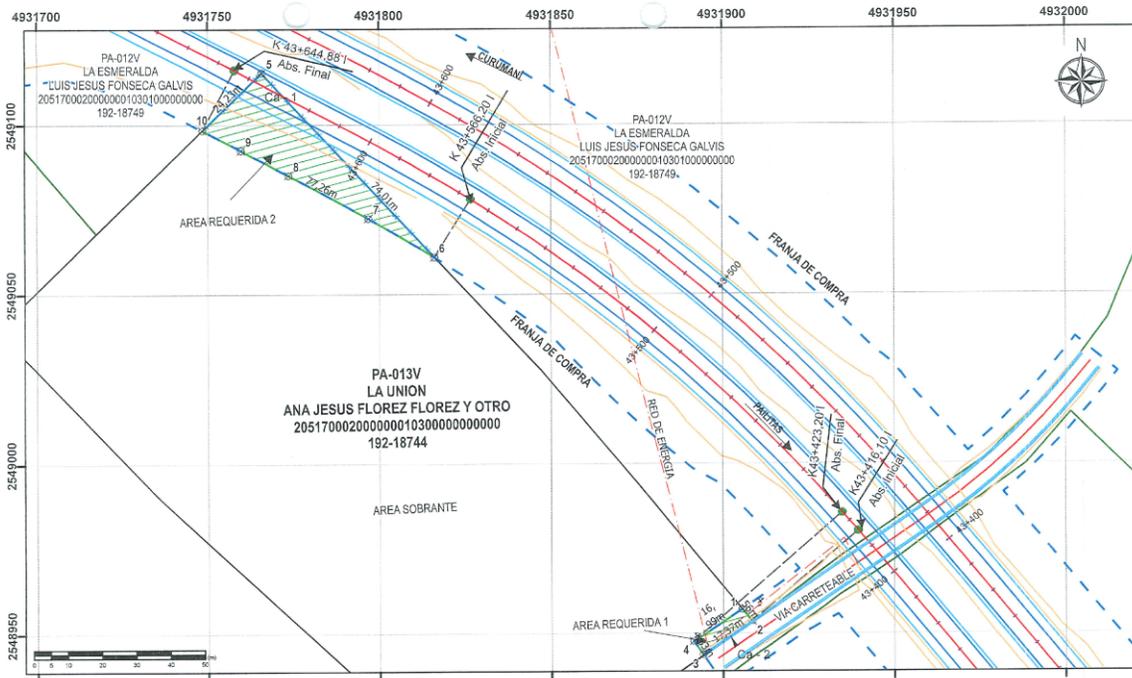
Carrera 6 N° 5 - 86 Celular 3186760900 www.pailitas-cesar.gov.co



ANEXO A FICHA PREDIAL										
AREA REQUERIDA 1 (m²):		78,91	PLANO DE AREA REQUERIDA 1							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">ABSCISADO</th> <th>LONGITUD EFECTIVA (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INICIAL</td> <td>K43+416,10 I</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>FINAL</td> <td>K43+423,20 I</td> </tr> </tbody> </table>				ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)	INICIAL	K43+416,10 I	0,00	FINAL
ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)								
INICIAL	K43+416,10 I	0,00								
FINAL	K43+423,20 I									
LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES								
NORTE	16,99	CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P4-P1)								
ORIENTE	4,56	CON PREDIO PA-012V LUIS JESUS FONCESA GALVIS (P1-P2)								
SUR	17,37	CON VIA CARRETEABLE VEREDAL (P2-P3)								
OCCIDENTE	4,83	CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P3-P4)								
AREA REQUERIDA 2 (m²):		861,43	PLANO DE AREA REQUERIDA 2							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">ABSCISADO</th> <th>LONGITUD EFECTIVA (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INICIAL</td> <td>K43+566,20 I</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">9,61</td> </tr> <tr> <td>FINAL</td> <td>K43+644,88 I</td> </tr> </tbody> </table>				ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)	INICIAL	K43+566,20 I	9,61	FINAL
ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)								
INICIAL	K43+566,20 I	9,61								
FINAL	K43+644,88 I									
LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES								
NORTE	24,23	CON PREDIO PA-012V DE LUIS JESUS FONSECA GALVIS (P10-P5)								
ORIENTE	74,01	CON PREDIO PA-012V DE LUIS JESUS FONSECA GALVIS (P5-P6)								
SUR	N/A	N/A								
OCCIDENTE	77,26	CON PARTE RESTANTE MISMO PREDIO ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO (P6-P10)								
LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):		9,61								
AREA REQUERIDA TOTAL (m²):		940,34								



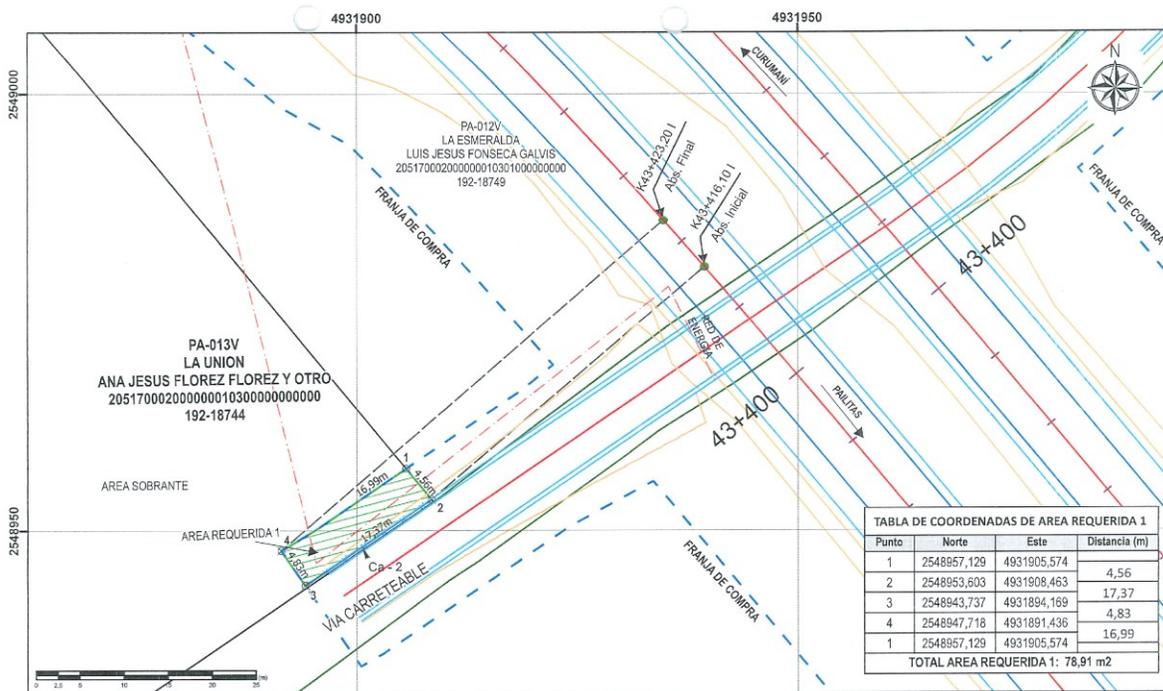
16.5. PLANO PREDIAL



27

<p>ANI Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNA Datum: MAGNA Proyección: Transverso Mecador:</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>— CERCAS — CAMINOS CARRETEABLES — DRENAL DORILE — ANQUEY — DRENAL SERCULO — ANQUEY</p>	<p>LEYENDA</p> <p>— PUNTOS DE INFLEXION — AREA REMANENTE — CONSTRUCCIONES ANEXAS — AREA CONSTRUCCIONES MIXTAS — FRANJA DE COMPRA — AREA CONSTRUCCION ASISTIDA — LINEA DE ABSCISAS — PRECIOS — BARRAS Y CALZADAS — AREA REQUERIDA — EJE DE VIA — PREDIO SOTERRADO — CHAPALES — ZONA DE EXCLUSION — LINEA ALIMENTA</p>	<p>PLANO PREDIAL</p> <p><i>Cupons.</i></p>											
	<p>CECULA CATASTRAL: 205170002000000010300000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18744</p>					<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RUTA 4515</p> <p>AREA 1 INICIO: K 43+416,10 I FINAL: K 43+423,20 I</p> <p>AREA 2 INICIO: K 43+566,20 I FINAL: K 43+644,88 I</p>										
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>20.870,84 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>840,34 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>20.030,50 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	20.870,84 m ²	AREA REQUERIDA	840,34 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	20.030,50 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 09/05/2025</p>	<p>ESCALA: 1:1.250</p>	<p>ARCHIVO: PA-013V</p>	<p>PLANO No.1 DE 3</p>	<p>CODIGO: FT-PRB-005 VERSION: 1 FECHA: 28-01-2023</p>
AREA TOTAL	20.870,84 m ²															
AREA REQUERIDA	840,34 m ²															
AREA REMANENTE	0,00 m ²															
AREA SOBRANTE	20.030,50 m ²															
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²															

Elaboró: CRISTIAN CARLOS BENAVIDES GARCIA NIP 30279-70340



Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2548957,129	4931905,574	
2	2548953,603	4931908,463	4,56
3	2548943,737	4931894,169	17,37
4	2548947,718	4931891,436	4,83
1	2548957,129	4931905,574	16,99
TOTAL AREA REQUERIDA 1: 78,91 m2			

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

U17 VARIANTE PAILITAS

PROPIETARIO: ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO	
CEDULA CATASTRAL: 205170002000000103000000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18744	
CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	20.970,84 m ²
AREA REQUERIDA	040,34 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBROGANTE	20.030,50 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial:
Nombre: MAGNA-SIRGAS
CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
CRS: OCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverso Mercator

CONVENCIONES

— CERCA — GANADO CARRETERABLES
— DRENAJE DOBLE — DRENAJE SENCILLO — LAGUAY — LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4515	AREA 1	INICIO: K 43+416,10 FINAL: K 43+423,20
	AREA 2	INICIO: K 43+566,20 FINAL: K 43+644,88

LEYENDA

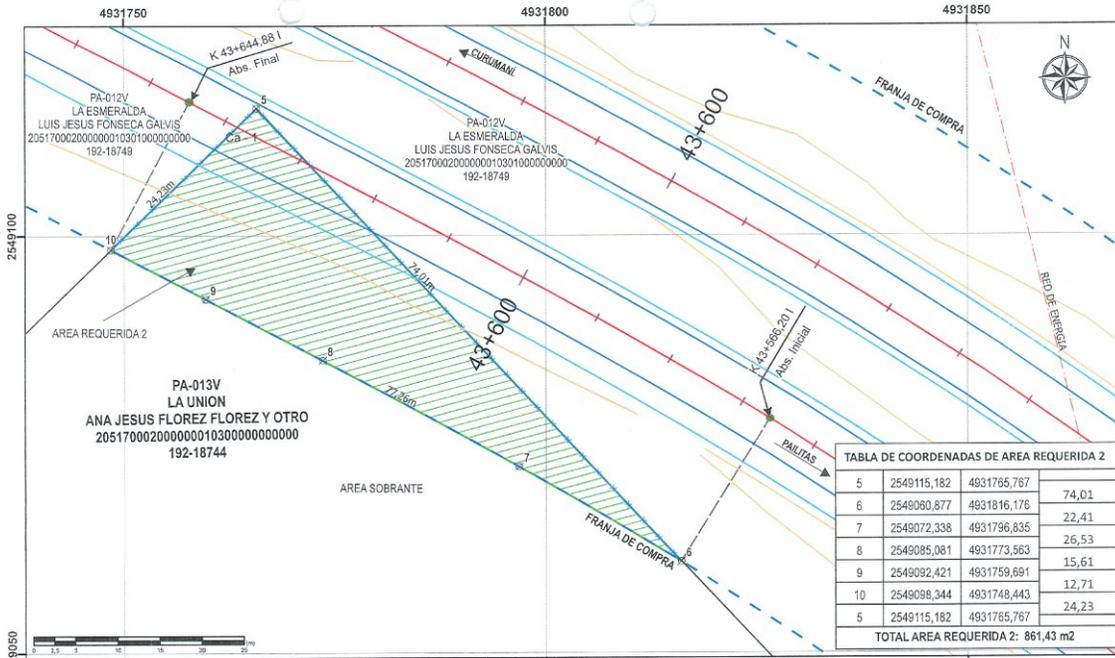
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUCCION REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO FOLIOLOGICO
- ZONA DE EXCLUSIÓN

PLANO PREDIAL

FECHA:	09/05/2025	ESCALA:	1:500	ARCHIVO:	PA-013V	PLANO No.2 DE 3	CODIGO: FT-PRE-006 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023
--------	------------	---------	-------	----------	---------	-----------------	---



PREDIO PA-013V



Punto	X	Y	Área (m²)
5	2549115,182	4931765,767	74,01
6	2549060,877	4931816,178	22,41
7	2549072,338	4931796,835	26,53
8	2549085,081	4931773,563	15,61
9	2549092,421	4931759,691	12,71
10	2549098,344	4931748,443	24,23
5	2549115,182	4931765,767	
TOTAL AREA REQUERIDA 2:			861,43 m2

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE
TRONCAL DEL MAGDALENA 2
UFT VARIANTE PALEITAS

PROPIETARIO:
ANA JESUS FLOREZ FLOREZ Y OTRO

CEDULA CATASTRAL:
2051700020000001030000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18744

Área	Superficie (m²)
AREA TOTAL	20.970,84 m²
AREA REQUERIDA	862,34 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRENTE	20.030,50 m²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia registral:
Nombre: MAGDA-SEBICAS CTM12
PCS: MAGDA-SEBICAS CTM12
GCC: CCS MAGDA
Cable: MAGDA
Proyección: Transverso Mercator

CONVENCIONES

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	AREA 1	AREA 2
4615	INICIO: K 43+416,10 I FINAL: K 43+422,20 I	INICIO: K 43+566,20 I FINAL: K 43+644,88 I

LEYENDA

- AREA REMANENTE
- CONSTRUCCIONES AREA
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ARBUSTOS
- TERMINAL Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- DISEÑOS
- LINEA ELECTRICA
- PUNTOS DE INFLUENCIA
- AREA REQUERIDA
- PRECIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION

PLANO PREDIAL

[Handwritten Signature]

FECHA: 09/05/2025 ESCALA: 1:500 ARCHIVO: PA-013V PLANO No.3 DE 3

COBOS: FF-PR-005
VERSION: 1
FECHA: 26-01-2023

Elaboró: CRISTIAN CARLOS BENAVIDES CASARICH MP 52279-20203



16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

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

 <p>SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO La guarda de la fe pública</p>	<p>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA</p>	
	<p>Certificado generado con el Pin No: 2505095424113899876</p>	<p>Nro Matrícula: 192-18744</p>
<p>Pagina 1 TURNO: 2025-192-1-9074</p>		
<p>Impreso el 9 de Mayo de 2025 a las 05:15:45 PM</p>		
<p>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</p>		
<p>No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página</p>		
<p>CIRCULO REGISTRAL: 192 - CHIMICHAGUA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: PAILITAS VEREDA: PAILITAS FECHA APERTURA: 31-07-1997 RADICACIÓN: 9700855 CON: ESCRITURA DE: 20-07-1997 CODIGO CATASTRAL: 20517000200000001030000000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE:</p>		
<p>ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO</p>		
<p>=====</p>		
<p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS SE DEJA CONSTANCIA DEL DOCUMENTO O ESCRITURA N.120 DE FECHA: 20.07.97 NOTARIA UNICA TAMALAMEQUE EN EL CUAL SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS LOS LINDEROS CORRESPONDIENTES CON EXTENSION DE 2HAS 970.84M2.VEREDA: QUEBRADA VERDE</p>		
<p>AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS COEFICIENTE : %</p>		
<p>COMPLEMENTACION: DE LA TRADICION: 1.REGISTRO DE FECHA: 21.10.64 RESOLUCION 211 DE FECHA: 23.09.64 GOBERNACION MAGDALENA ADJUDICACION BALDIOS DE:GOBERNACION DEL MAGDALENA A:JULIO A.ANA ELVIA. 2.REGISTRO DE FECHA: 17.02.65 ESCRITURA 54 DE FECHA: 17.02.65 NOTARIA UNICA EL BANCO PROTOCOLIZACION DE:JULIO A.ANA ELVIA. 3.REGISTRO DE FECHA: 02.05.90 ESCRITURA N.802 DE FECHA: 02.04.90 NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR COMPRAVENTA VALOR \$13.000.000.00 DE:JULIO ARIAS,ANA ELVIA A: MUNICIPIO DE PAILITAS.</p>		
<p>DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL 1) LT DOS 2 LA UNION</p>		
<p>DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:</p>		
<p>MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros) 192 - 10177</p>		
<p>ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-1997 Radicación: 00855 Doc: ESCRITURA 120 DEL 20-07-1997 NOT UNICA DE TAMALAMEQUE VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 DIVISION MATERIAL MODO DE ADQUISICION</p>		
<p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: MUNICIPIO DE PAILITAS</p>		
<p>ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-09-1997 Radicación: 01052 Doc: ESCRITURA 125 DEL 08-09-1997 NOT UNICA DE TAMALAMEQUE VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION MODO DE ADQUISICION</p>		
<p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</p>		



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: 2505095424113899876

Nro Matrícula: 192-18744

Pagina 3 TURNO: 2025-192-1-9074

Impreso el 9 de Mayo de 2025 a las 05:15:45 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-192-1-9074

FECHA: 09-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR BACCA ZAMBRANO
REGISTRADOR SECCIONAL





16.7. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVOS / ESPECIES	UNIDAD	VALOR UNITARIO
ACEITUNO Ø = 0,20m	UND	\$ 35.701,58
CARACOLÍ Ø = 0,10m	UND	\$ 35.701,58
CEREZO Ø = 0,10m	UND	\$ 33.470,24
JOBO Ø = 0,20m	UND	\$ 17.850,79
JOBO Ø = 0,40m	UND	\$ 66.940,47
POLVILLO Ø = 0,20m	UND	\$ 35.701,58
SOLERA Ø = 0,10m	UND	\$ 35.701,58
TECA Ø = 0,30m	UND	\$ 107.104,75
LIMONSILLO Ø = 0,05m	UND	\$ 44.274,23
ACACIO Ø = 0,05m	UND	\$ 33.470,24
MATARRATON Ø = 0, 20m	UND	\$ 17.850,79

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
ACTA N° PA-013V**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 13 de agosto de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA DEL RIO GRANDE. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	PA-013V	\$ 8.982.151,00	\$ 0,00	\$ 8.982.151,00

SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, EL 05 DE JUNIO DE 2025.

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 PAILITAS 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 PA-013V

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS
ACTA N° PA-013V**

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

35



PIN de Validación: b0240a9a



<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

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



PIN de Validación: b0240a9a



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



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO PA-013V



PIN de Validación: b0240a9a



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



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.

38



PIN DE VALIDACIÓN

b0240a9a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



PIN de Validación: ae850a59



<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
-------------------------------------	------------------------------

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
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: ae850a59



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



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

40

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae850a59



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



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

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-013V



PIN de Validación: ae850a59



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



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ae850a59

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

42

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



PIN de Validación: ab9f0a25



<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

43

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

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



PIN de Validación: ab9f0a25



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



<https://www.ana.org.co>
Calle 99 No 2A - 51 Cfc 203
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab9f0a25



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



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
--	-------------------------------------

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-013V



PIN de Validación: ab9f0a25



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



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab9f0a25

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

46

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



PIN de Validación: b4f40ab3



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

47

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

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



PIN de Validación: b4f40ab3



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



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

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



PIN de Validación: b4f40ab3



<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
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

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



PIN de Validación: b4f40ab3



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



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: AV. CARRERA 15 N° 119 - 43, OFICINA 507
Teléfono: 3164697463
Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Techn-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-013V



PIN de Validación: b4f40ab3



PIN DE VALIDACIÓN

b4f40ab3

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 veintiuno (21) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

51



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:

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



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

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



mantenimiento; se incluyen los cultivos arbóreos y arbustivos, como: café, plátano, caña de azúcar, cacao, palma de aceite, coco, teka, entre otros.

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

Cultivo	Costos Instalación por Ha	Ciclo productivo /meses	RENDIMIENTO		PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valores Generales por planta
			Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año	Mínimo	Máximo		
MAIZ	\$ 5.824.610	90	3500	4000	\$ 2.000	\$ 2.200	60.000	\$ 97
YUCA	\$ 5.359.600	12	12000	12500	\$ 2.000	\$ 2.300	10.000	\$ 536
AJI	\$ 14.722.580	8	5000	6000	\$ 3.000	\$ 5.000	25.000	\$ 589
ALGODÓN	\$ 7.676.750	6	600	700	\$ 11.600	\$ 12.000	90.000	\$ 85

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Sostenimiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			Mínima por Planta	Valor intermedio por Planta	Máxima por Planta
Guanabana Común	3	\$ 17.887.731	\$ 11.681.395	5400	2788	\$ 2.300	\$ 2.500	\$ 12.420.000	\$ 6.960.000	234	126.192,85	\$ 165.504	\$ 227.000	\$ 235.504
Limón Tahiti	3	\$ 7.751.547	\$ 4.556.690	8550	16150	\$ 1.000	\$ 1.500	\$ 8.550.000	\$ 24.225.000	278	44.274,23	\$ 116.000	\$ 120.151	\$ 289.306
Mango Común	3	\$ 16.625.431	\$ 9.802.131	10100	11450	\$ 900	\$ 1.100	\$ 9.090.000	\$ 12.595.000	150	176.183,75	\$ 282.000,00	\$ 292.633	\$ 362.733
Papaya	0,8	\$ 12.920.798	\$ 12.324.730	33600	36900	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 53.760.000	\$ 44.280.000	1.150	21.952,63	\$ 47.000	\$ 48.634	\$ 42.039
Plátano /banano	0,8	\$ 9.228.580	\$ 5.663.110	9600	12250	\$ 1.500	\$ 1.400	\$ 14.400.000	\$ 17.150.000	1.111	13.403,86	\$ 18.000	\$ 18.675,97	\$ 20.656
Aguate	2	\$ 14.362.925	\$ 6.708.525	6000	7000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 15.000.000	\$ 21.000.000	200	105.357,25	\$ 214.000	\$ 221.815	\$ 281.815
Guayaba	2	\$ 12.248.480	\$ 9.916.220	9000	10000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 22.500.000	\$ 30.000.000	400	55.411,60	\$ 138.000	\$ 143.120	\$ 180.620
Melón	0,3	\$ 27.056.799	N/A	15000	18000	\$ 2.800	\$ 3.000	\$ 42.000.000	\$ 54.000.000	5.000	5.411,36	\$ 5.000	\$ 5.411	\$ 8.651

CULTIVO	COSTOS PRODUCCION / HECTAREA	COSTOS SOSTENIMIENTO	PERIODO SOSTENIMIENTO	COSTOS TOTALES/HA	VALOR TOTAL /M2	NUMERO PLANTAS /HA	VALOR/PLANTA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
Maracuya-cholupa	\$ 25.106.455	\$ 13.846.805	1,5	\$ 45.876.663	\$ 4.588	1150	\$ 39.893	\$ 31.914	\$ 47.871
Borojo	\$ 14.274.950	\$ 13.180.150	10	\$ 146.076.450	\$ 14.608	625	\$ 233.722	\$ 186.978	\$ 280.467
Araza	\$ 8.294.950	\$ 7.425.550	5	\$ 45.422.700	\$ 4.542	156	\$ 291.171	\$ 232.937	\$ 349.405
Cacao	\$ 22.312.300	\$ 8.561.750	12	\$ 125.053.300	\$ 12.505	1100	\$ 113.685	\$ 90.948	\$ 136.422
Piña	\$ 41.797.900	\$ 13.576.900	2	\$ 68.951.700	\$ 6.895	31000	\$ 2.224	\$ 1.779	\$ 2.669
Palma de Chontaduro	\$ 18.646.675	\$ 6.832.150	15	\$ 121.128.925	\$ 12.113	100	\$ 1.211.289	\$ 969.031	\$ 1.453.547

Especie	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Corozo Rango: < 0,20	0,15	2	0,7	0,02474021	\$ 212.332,09	\$ 5.253
Corozo Rango: 0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,1979208	\$ 212.332,09	\$ 42.025
Corozo Rango: 0,41 - 0,60	0,5	4	0,7	0,54978	\$ 212.332,09	\$ 116.736
Corozo Rango: 0,61 - 0,80	0,7	4	0,5	0,769692	\$ 212.332,09	\$ 163.430
Corozo Rango: 0,81 - 1	0,9	4	0,35	0,8906436	\$ 212.332,09	\$ 189.112
Corozo Rango: 1,01 - 1,2	1,1	4	0,35	1,3304676	\$ 212.332,09	\$ 282.501
Corozo Rango: 1,21 - 1,4	1,3	4	0,35	1,8582564	\$ 212.332,09	\$ 394.567
Corozo Rango: 1,41 - 1,6	1,5	4	0,35	2,47801	\$ 212.332,09	\$ 525.312
Corozo Rango: 1,61 - 1,8	1,7	4	0,35	3,1777284	\$ 212.332,09	\$ 674.734
Corozo Rango: 1,81 - 2	1,9	4	0,35	3,9694116	\$ 212.332,09	\$ 842.833

NOMBRE DE LA ESPECIE	DAP (0,10-0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
POMARROSO	\$ 4.757,61	\$ 33.058,12	\$ 137.742,18	\$ 359.966,25

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

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

Además de las especies perennes mencionadas anteriormente también se identifica el cultivo de palma africana



ESPECE	VIDA UTIL AÑOS	3 A 5 AÑOS	6 A 10 AÑOS	11 A 15 AÑOS	16 A 20 AÑOS	PRECIO DE COMPRA/KG	PLANTAS POR ha	COSTO DE ESTABLECIMIENTO /ha	COSTO DE MANTENIMIENTO/AÑO	VALOR ADOPTADO	VALOR POR PLANTA DE 3-5 AÑOS	VALOR POR PLANTA DE 6-20 AÑOS
PALMA AFRICANA	20	141	234	234	234	\$ 2.902	128	\$ 9.947.881	\$ 5.927.353	\$ 635.045	\$ 508.376	\$ 792.360

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.

4

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 cañaguante, 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 tolua, almendro, teka, 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.



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, Cañandong, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arrayan, Icacó.

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, Icacó, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Totumo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranja, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañón, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Uva, coccoloba, Astromelia, Guayaba, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anon, 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



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:

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

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

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).



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

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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

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

7

ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

No	ESPECIE FRUTALES/ORNAMENTALES	VIVERO: VIVERO MI JARAGUAL, ATENDIDO POR PATRICIA GAVIRIA, TELEFONO: 311-2686149	VIVERO: VIVERO AGUA VIVA, ATENDIDO POR JAIRO ARAGON, TELEFONO: 301-5097683	VIVERO LAS ACACIAS, ATENDIDO MARIA KARINA ROSALES, TELEFONO: PUJ 6619384	VIVERO TRONCAL, ATENDIDO POR JUAN CARLOS, TELEFONO: 320-5234361	VIVERO MIS TRES GIRASOLES, ATENDIDO POR CINDI CHAMORRO TELEFONO: 310-7609737	VALOR ADOPTADO O MINIMO	VALOR ADOPTADO O MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO
1	spl 11	<i>Aspidosperma cuspa</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.500	\$ 4.000 \$ 4.500	\$ 2.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.625	\$ 4.063	\$ 41.963	\$ 75.763
2	diomate	<i>Astronium fraxinifolium</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
3	busanero	<i>Astronium graveolens</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
4	trébol claro	<i>Ateleia herbert-smithii</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
5	onoto	<i>Bixa orellana</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
6	bija	<i>Bursera glabra</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
7	indio desnudo	<i>Bursera simaruba</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
8	pringamosa	<i>Cnidocotus urens</i>	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.250 \$ 4.250	\$ 3.750	\$ 41.650	\$ 75.450
9	batoto	<i>Cochlospermum vitifolium</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
10	caracaro	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
11	lilus	<i>Ficus elaeagnifolia</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 10.000 \$ 15.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
12	basil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
13	ceibo	<i>Hura crepitans</i>	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 5.000 \$ 6.250	\$ 5.625	\$ 43.525	\$ 77.325
14	papelillo	<i>Isotria cf. curcas</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
15	rabaguana	<i>Machaerium bivalvatum</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
16	lufa de gato	<i>Machaerium humboldtii</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 5.000 \$ 5.500	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
17	spl15	<i>Maytenus longipes</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
18	spl50	<i>Melicoccus oliviformis</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
19	spl12	<i>Neea cf. divaricata</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
20	spl-1	<i>Neea floribunda</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
21	guamacho	<i>Pereskia guamacho</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
22	ht5	<i>Ruprechtia cf. carina</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
23	volador	<i>Ruprechtia ramiflora</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
24	sevna	<i>Sesuvium portulacastrum</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
25	spl14	<i>Simira cordifolia</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
26	cardon	<i>Stenocereus griseus</i>	\$ 5.000 \$ 7.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.750 \$ 5.000	\$ 4.375	\$ 42.275	\$ 76.075
27	Swingilia		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.600	\$ 10.600	\$ 11.000	\$ 10.602,88			

Tabla No. 4: Valor por planta para especies clasificadas como ornamentales.

Telefax: 6123378

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

“CORFELONJAS”

Bogotá D.C. Colombia



Jornal	\$ 48.000		
Establecimiento Año			
Actividad	Recurso	Recurso/planta	Costo/ planta COP
Transporte	Unid	0,1	\$ 2.000
Apertura del Hoyo (1 m ³)	Jornal	0,2	\$ 2.000
Fertilizante (250 gr) incluido el producto	Jornal	1	\$ 4.500
Riego (5gl) 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).

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 m ²	\$ 831

Tabla No.6: Costos bosque natural

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



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 3UGG/hectárea, con pastos de corte se pueden mantener hasta 10-15 UGG/hectárea, bajo sistema de confinamiento (estabulado) y/o semiestabulado; y con pastos naturales por su bajo nivel nutricional y biomasa se recomienda manejar un promedio de 1 a 2 UGG/hectárea.

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	\$ 4.795.200	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.

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 Rodriguez, teléfono 310-8591015.
3. Viveros consultados: Vivero Mi Jaragual, Patricia Gaviria - teléfono: 3112686149. Vivero Agua Viva, Jairo Aragon - teléfono: 3015097683. Vivero Las Acacias, Maria 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

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO
BUSTOS

Que las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, de conformidad con lo exigido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989, son las siguientes:

CONSTITUCION POLITICA.

Artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999 consagró lo siguiente: "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones"... "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."

LEY 9 DE 1989.

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9º.- El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente Ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 13º. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

(...) El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

(...) Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14º.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición".

Artículo 15º.- El inciso primero de esta norma debe entenderse sustituido por los incisos del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo.

La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Inciso 4 modificado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991, El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16º.- Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de no existir dependencias u oficinas del Bienestar Familiar

Artículo 17º.- Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

(...)

LEY 388 DE 1997

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 58º.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

Artículo 59º.- Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Parágrafo 1º.- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

LEY 1562 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 399. Expropiación por vía judicial

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un periodo de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acta de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda* o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20. Modificado por el art. 3. Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Parágrafo 1º. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2º. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

NOTA: El texto subrayado fue declarado **INEXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-410 de 2015.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

Parágrafo 1º. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

Parágrafo 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de

restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente párrafo, en el Folio de Matricula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

Parágrafo 3°. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la industria del Petróleo.

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matricula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

Artículo 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Parágrafo 1°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

Parágrafo 3°. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 4°. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

Artículo 25. Notificación de la oferta. Modificado por el art. 4. Ley 1742 de 2014. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matricula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

Parágrafo. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Artículo 26. Actualización de cabida y linderos. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o linderos; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1°. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matricula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

NOTA: Incisos primero, segundo y tercero declarados EXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-669 de 2015.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ~~ejecutoria del acto administrativo~~ que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

NOTA: Parágrafo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante sentencia C-669 de 2015, en el entendido que las expresiones "proceso administrativo" y "ejecutoria del acto administrativo" se refieren respectivamente, al proceso de expropiación administrativa y a la ejecutoria del acto administrativo que la determina.

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Modificado por el art. 5, Ley 1742 de 2014. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

Artículo 29. Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

Artículo 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

Artículo 31. Ejecutoriedad del acto expropiatorio. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

Artículo 32. Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno. Corregido por el art. 1, Decreto Nacional 3049 de 2013. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

Artículo 33. Adquisición de áreas remanentes no desarrollables. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015.

Artículo 34. Avalúos comerciales. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desglosados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. Predios adquiridos para compensación ambiental. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

Artículo 36. Sesión de inmuebles entre entidades públicas. Corregido por el art. 2, Decreto Nacional 3049 de 2013. Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

Artículo 37. Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Artículo 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

Parágrafo 1º. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

Parágrafo 2º. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley

56 de 1981.

Ley 1742 de 2014

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

ARTÍCULO 1o. El artículo 8o de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo el cual quedará así:

"Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los más altos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental debidamente socializados y cumpliendo con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias expedidas por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un estricto control y seguimiento en todas las actividades de los proyectos".

ARTÍCULO 2o. Modifíquese el literal "a" del artículo 14 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

"a. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias relativas al contrato, deberán proferirse en derecha, salvo en el evento de la amigable composición en el que la decisión podrá adaptarse en equidad, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1563 de 2012".

ARTÍCULO 3o. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

PARÁGRAFO 2o. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción”.

ARTÍCULO 4o. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

ARTÍCULO 5o. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

ARTÍCULO 6o. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

ARTÍCULO 7o. Adiciónese cuatro incisos al artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:

Artículo 58. Autorización temporal. Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.

La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

Los materiales extraídos podrán ser compartidos para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.

PARÁGRAFO. Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales legales.

ARTÍCULO 8o. El artículo 59 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 59. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 35 y 36 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitudes de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el valor a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.

Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

El Gobierno nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.

PARÁGRAFO. En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero”.

ARTÍCULO 9o. MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar su expropiación así como los trámites de imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social:

1. La ejecución y desarrollo de proyectos de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.
2. La ejecución de proyectos financiados con recursos de las tasas retributivas.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.

El procedimiento aplicable es el previsto en el título IV Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, “Por la cual se dictan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”