



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-2026-000098

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
DE LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00545, DE FECHA 15 DE ENERO DE 2026**

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra ARG-PRED-00545, de fecha 15 de enero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial K 28+309,83 I y final K 29+591,73 I, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado LA MONEDA NUMERO DOS, Vereda La Gomez, Municipio de Sabana de Torres (LLS-304), con cédula catastral No. 686550001000000040150000000000 y matrícula inmobiliaria No. 303-53290, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, 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-2026-000069, del 26 de enero de 2026, y se adjunta copia integra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal de los señores MARIA JIMENA CUBIDES USECHE, LINA ESPERANZA CUBIDES USECHE, JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE y HEREDEROS DETERMINADO E IDETERMINADOS DE JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO 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: **09 DE FEBRERO DE 2026**, A LAS 7:30 A.M.

FECHA DE DESFIJACIÓN: **16 DE FEBRERO DE 2026**, A LAS 5:30 P.M.

Con el presente aviso, se publica la oferta de compra **ARG-PRED-00545**, de fecha 15 de enero de 2026, contenida en dos (2) folios.

Cordialmente,

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Firmado digitalmente por PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Fecha: 2026.02.06 17:16:37 -05'00'

PAULO CESAR MARIIN BALLESTEROS
Gerente General

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





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

ARG-PR-2026-000069

Bogotá, D.C., 26 de enero de 2026

Señores:

MARIA JIMENA CUBIDES USECHE

LINA ESPERANZA CUBIDES USECHE

JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE

HEREDEROS DETERMINADO E IDETERMINADOS DE JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO

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 inicial K 28+309,83 I y final K 29+591,73 I, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado LA MONEDA NUMERO DOS, ubicado en la vereda La Gomez, del municipio de Sabana de Torres, (LLS-304), identificado con la cédula catastral **686550001000000040150000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **303-53290** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

Respetados Señores:

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00546**, de fecha 15 de enero de 2026, recibido personalmente por la señora Lina Esperanza Cubides Useche (propietaria), el día 16 de enero de 2026, en la cual se les instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00545**, de fecha 15 de enero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, ubicado entre las Abscisas: inicial K 28+309,83 I y final K 29+591,73 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-00545**, de fecha 15 de enero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial K 28+309,83 I y final K 29+591,73 I, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado LA MONEDA NUMERO DOS, vereda La Gomez, del Municipio de Pailitas (LLS-304), con cédula catastral No. 686550001000000040150000000000 y matrícula inmobiliaria No. . 303-53290, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.





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-00546**, de fecha quince (15) de enero de 2026, 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-00545**, de fecha quince (15) de enero de 2026, copia de la Ficha Técnica Predial **LLS-304**, copia del Avalúo Comercial del 24 de septiembre 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: 2026.01.26 18:10:27 -05'00'

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

Proyectó: ICAF
Revisó: JFM
Aprobó: PCMB
Anexos: 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

Bogotá DC, 15 ENE 2026

ARG-PRED- 00545

Señor(es):

MARIA JIMENA CUBIDES USECHE ✓

LINA ESPERANZA CUBIDES USECHE ✓

JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE ✓

HEREDEROS DETERMINADO E IDETERMINADOS DE JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO ✓

Propietarios

Ciudad

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

Asunto: Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado LA MONEDA NUMERO DOS, (LLS-304), vereda La Gomez, Municipio de Sabana de Torres con cédula catastral No. 686550001000000040150000000000 y matrícula inmobiliaria No. 303-53290, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena- Corredor Sabana De Torres – Curumaní-. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetados Señor(es),

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

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

Es así como, para la ejecución de las obras objeto del contrato de concesión bajo el esquema APP número 003 del 2022 se requiere comprar una zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con cédula catastral No. 686550001000000040150000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 303-53290 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barrancabermeja, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial LLS-304 de la





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

Unidad Funcional No. 1, de fecha 10 de octubre de 2024 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

El área requerida de terreno es de **CINCUENTA Y CINCO MIL CERO NOVENTA Y TRES COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (55.093,25 m²)**, incluidas las construcciones anexas cultivos, especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial K 28+309,83 l y final K 29+591,73 l de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha 10 de octubre de 2024.

El valor de la oferta de compra es por la suma de **CUATROCIENTOS DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL NOVENTA Y DOS PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 416.815.092,92 M/CTE)**, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 24 de septiembre de 2025, elaborado por **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ**, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m2	54,691.27	\$ 2,830.00	\$ 154,776,294.10
2	UF2	m2	401.98	\$ 609.00	\$ 244,805.82
TOTAL TERRENO					\$ 155,021,099.92
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
ANEXOS					
CA1	VIA INTERNA	m2	357.89	\$ 23,700.00	\$ 8,481,993.00
TOTAL ANEXOS					\$ 8,481,993.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 253,312,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 253,312,000.00
TOTAL AVALÚO DE LA FRNJA AFECTADA					\$ 416,815,092.92

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

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	\$ 21,836,532	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0.00	
III. Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional.	\$ 0.00	
V. Impuesto Predial	\$ 0.00	
VI. Adecuación De Área Remanente	\$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0.00	
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0.00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL	\$ 21,836,532	

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.



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

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

MENZEL RAFAEL AMIN AVENDAÑO
Representante Legal

Proyectó: ICAF
Revisó: JFM
Aprobó: DMEL
Anexos: Lo enunciado en 2 folios



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	26/09/2023

UNIDAD FUNCIONAL

1

TRONCAL MAGDALENA 2

003 DEL 22 DE JULIO DE 2022

CONTRATO No.:

PREDIO No.

LLS-304

SECTOR O TRAMO

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

ABSC. INICIAL

K 28+309,83 |

ABSC. FINAL

K 29+591,73 |

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
1.271,02 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS

CEDULA

17.152.753

DIRECCION / EMAIL

316 6879176

DIRECCION DEL PREDIO

LA MONEDA 2

MATRICULA INMOBILIARIA

303-53290

CEDULA CATASTRAL

686550001000000040150000000000

VEREDA/BARRIO:

SABANA DE TORRES

MUNICIPIO:

SANTANDER

DPTO:

SANTANDER

Predio requerido para:

TOPOGRAFIA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

SUR

ORIENTE

NORTE

RURAL

CLASIFICACION DEL SUELO

COLINDANTES

CON QUEBRADA MOJAHUEVOS DEL P1 - P9

CON EL MISMO PREDIO DE JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS DEL P9 - P27

CON PREDIO LLS-303 DE DONIS MIRELLA SALAZAR ARIZA Y OTROS DEL P27 - P29

CON VÍA LIZAMA - SAN ALBERTO DEL P29 - P1

1276,38

45,99

1225,71

34,19

17.152.753

303-53290

686550001000000040150000000000

LA MONEDA 2

316 6879176

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO

MARGEN

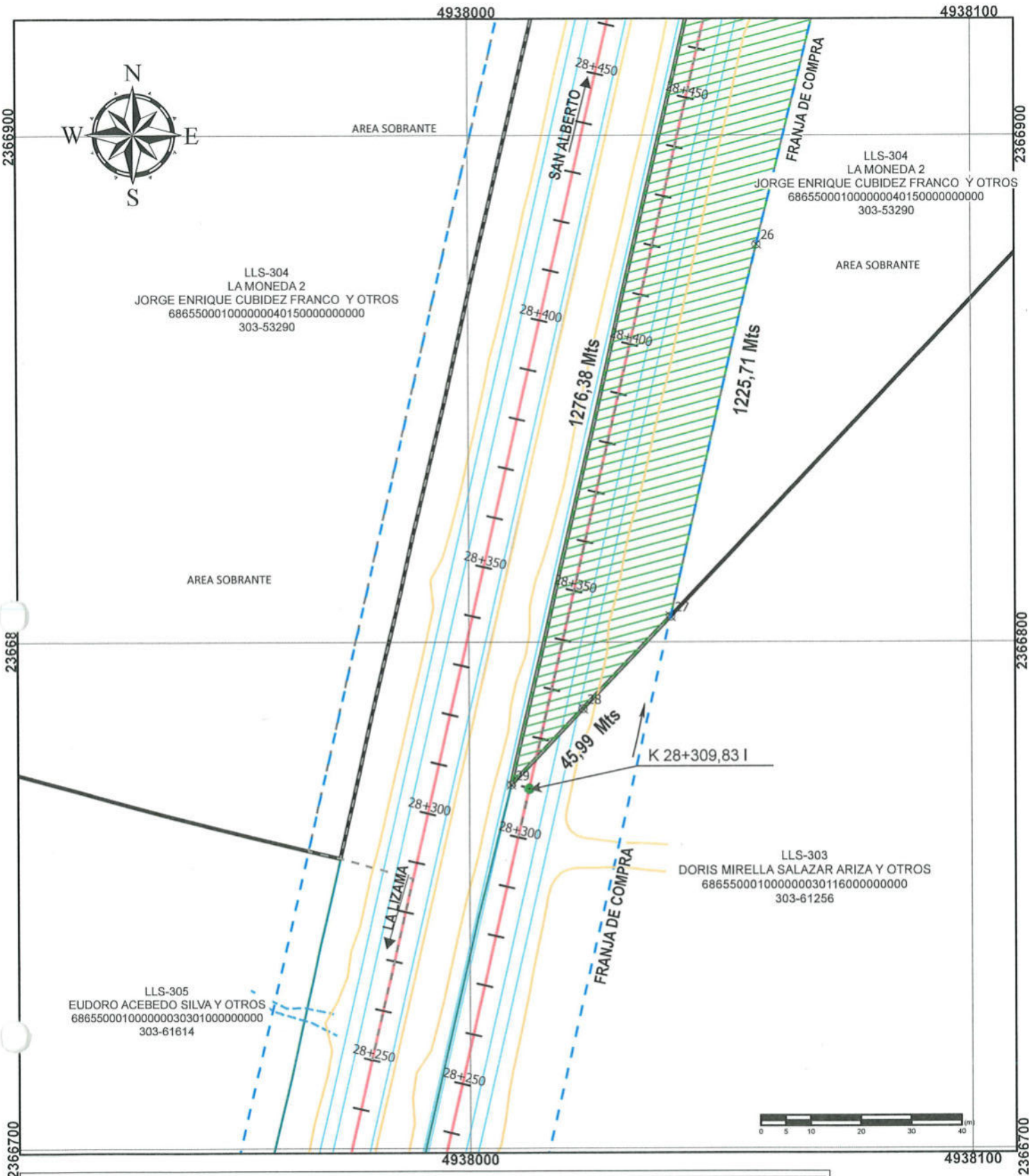
LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1.271,02 m

RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

SECTOR O TRAMO



TRONCAL DEL MAGDALENA 2
UFI RIO SOGOMOSO - LAS PAMPAS

PROPIETARIO:
JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS
CEDULA CATASTRAL:
6865500010000000040150000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	1.608.500,00 m²
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²

INFORMACION DE REFERENCIA
Referencia espacial
Nombre: MAGDALENA-GRANDES CTM12
PC: MAGDALENA-GRANDES CTM12
GCS: GCS MAGDA
Datum: MAGDA
Proyección: Transversal Mercator
Escala horizontal: 1:2000
Latitud de origen: 4,0000
Longitud de origen: 0,0000
Latitud del centro: 0,0000
Longitud del centro: 0,0000
Longitud del 1º: 0,0000

FECHA: 10-10-2024

CONVENCIONES
CERCAS
DRENAJE_DOBLE
DRENAJE_SENCILLO
CAMBIOS CARRETERABLES
JALQUEY
LAGUNAS
PUNTOS DE REFERENCIA
RUTA 4513
PK INICIO: K 28+309,83 I
FINAL: K 29+591,73 I

ESCALA: 1:1000
ARCHIVO: LLS-304

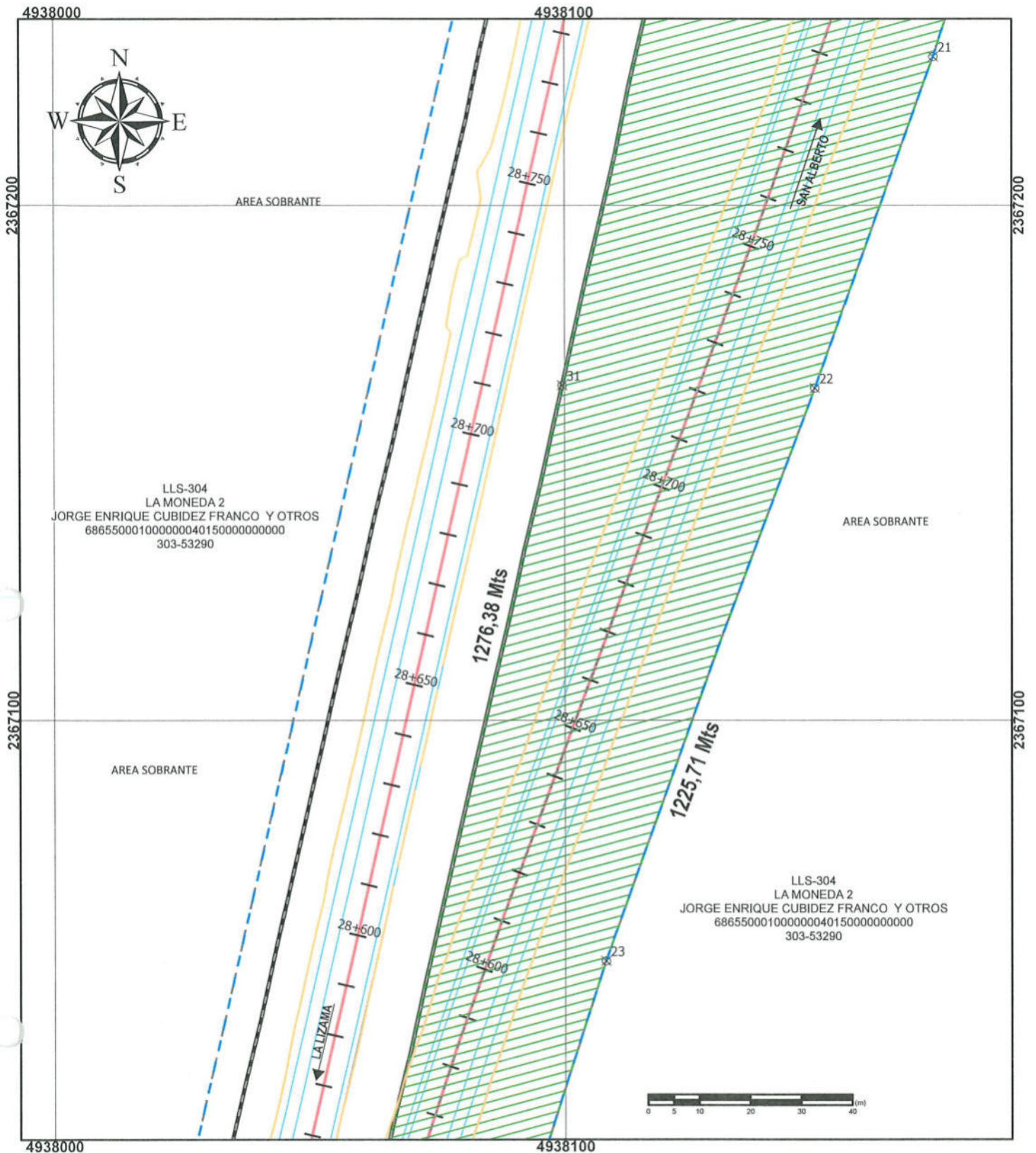
LEYENDA
PUNTOS DE INFLXION
CONSTRUCCIONES ANEXAS
FRANJA DE COMPRA
LINEA DE ABSICISAS
BARRAS Y CALZADAS
EJE DE VIA
CHAPLINES
PUNTOS DE INFLXION
AREA REMANENTE
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
AREA CONSTRUCCION REQUERIDA
AREA REQUERIDA
FIEBROS
FIEBRO REQUERIDO
ZONA DE EXCLUSION
ABSICISAS
CONSTR_ANEXA_LINEAL

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

PLANO PREDIAL

Jose Fernando Gaitan

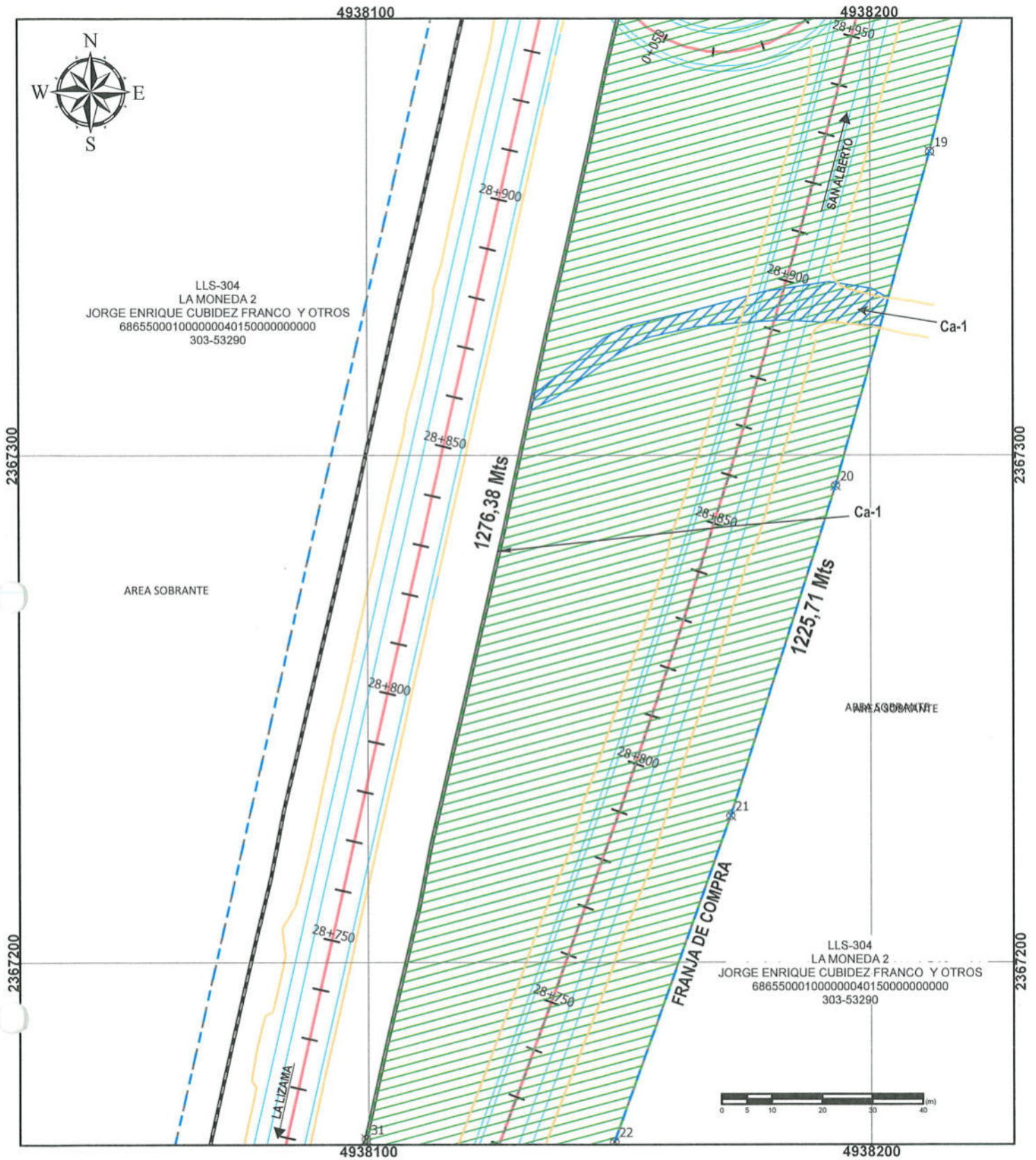
Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, M. P. A35322020-1116043174



 Agencia Nacional de Infraestructura  AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 Río SOGAMOSO – LAS PAMPAS		PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290 CUADRO DE AREAS <table><tr><td>AREA TOTAL</td><td>1.608.500,00 m²</td></tr><tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>55.093,25 m²</td></tr><tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>1.553.406,7 m²</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00m²</td></tr></table>	AREA TOTAL	1.608.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial: Hidrografía: MAGDA-GRANDES CTM12 PCB: MAGDA-GRANDES CTM12 OCC: OCC MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transverso Mercator Meridiano central: -73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Latitud del centro: 0.0000 Longitud del centro: 0.0000 Latitud del 1º: 0.0000 Longitud del 1º: 0.0000 FECHA: 10-10-2024	 CERCAS  DRENAJE DOBLE  DRENAJE SEVICILO  LAGUNAS CONVENCIONES CAMBIOS CARRETERABLES PUNTOS DE REFERENCIA <table><tr><th>RUTA</th><th>PK</th></tr><tr><td>4513</td><td>INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I</td></tr></table>	RUTA	PK	4513	INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I	 PUNTOS DE INFLEXION  CONSTRUCCIONES ANEXAS  FRANJA DE COMPRA  LINEA DE ABSORCION  BERMAS Y CALZADAS  EJE DE VIA  CHAPLANES  PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCION  AREA REMANENTE  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  AREA CONSTRUCCION REQUERIDA  AREA REQUERIDA  PREDIOS  PREDIO REQUERIDO  ZONA DE EXCLUSION  ABSORCION  CONSTR. ANEXA LINEAL CODIGO: FT-PR-003 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023
AREA TOTAL	1.608.500,00 m²																		
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²																		
AREA REMANENTE	0,00 m²																		
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²																		
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²																		
RUTA	PK																		
4513	INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I																		

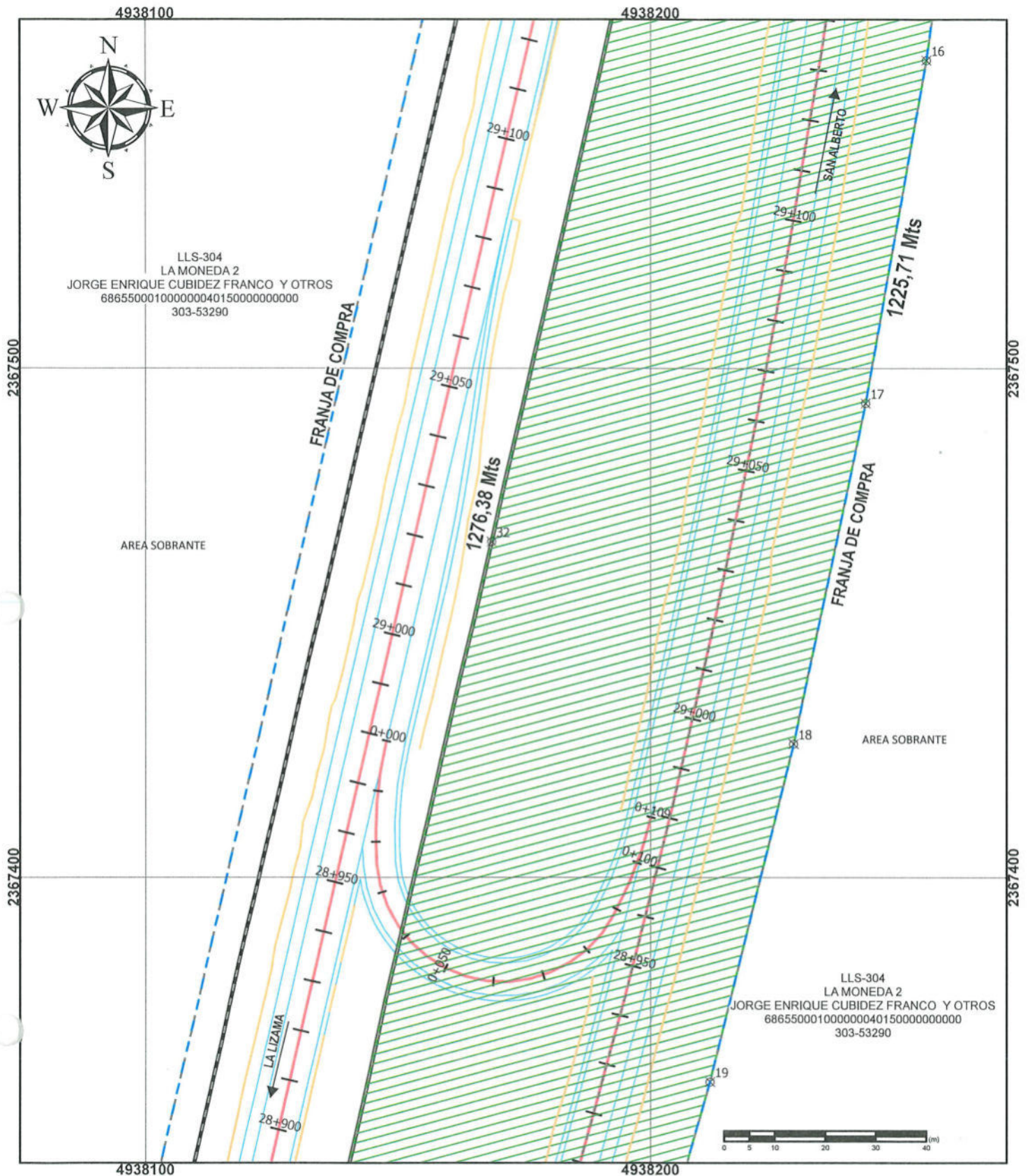
PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP: A35322020-1116043174



 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGDALENA-GRANDES CTM12 PCS: MAGDALENA-GRANDES CTM12 OCS: OCS MAGDA Datum: MAGDALENA Proyección: Transversa Mercator Módulo central: -73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Latitud del centro: 0.0000 Longitud del centro: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE DOBLE DRENAJE SEVOLLLO CAMBIOS CARRETERABLES JALQUEY LAGUNAS	LEYENDA PUNTOS DE INFLUENCIA CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSORCION BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAPLAINES PUNTOS DE INFLUENCIA CONSTRUCCION AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSORCION CONSTR. ANEXA LINEAL												
	CEDULA CATASTRAL: 686550001000000004015000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290				RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 FINAL: K 29+591,73											
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	CUADRO DE AREAS <table><tr><td>AREA TOTAL</td><td>1.608.500,00 m²</td></tr><tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>55.093,25 m²</td></tr><tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>1.553.406,7 m²</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00m²</td></tr></table>	AREA TOTAL	1.608.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²	FECHA: 10-10-2024	ESCALA: 1:1000	ARCHIVO: LLS-304	PLANO No.5 DE 10	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 28-01-2023
AREA TOTAL	1.608.500,00 m²															
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²															
AREA REMANENTE	0,00 m²															
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²															
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²															
TRONCAL DEL MAGDALENA 2																
UFI RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS																

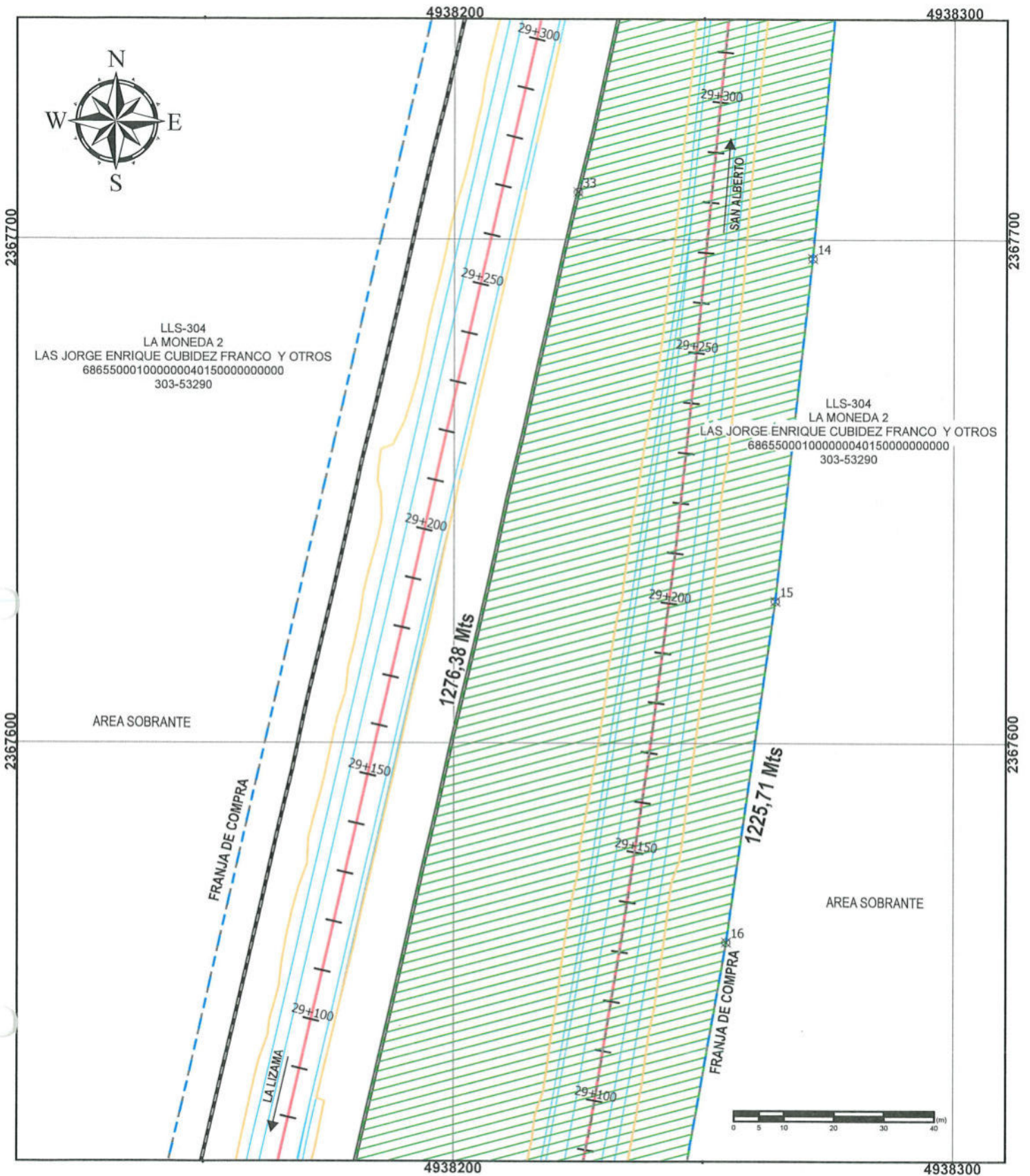
Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A3532020-1116043174



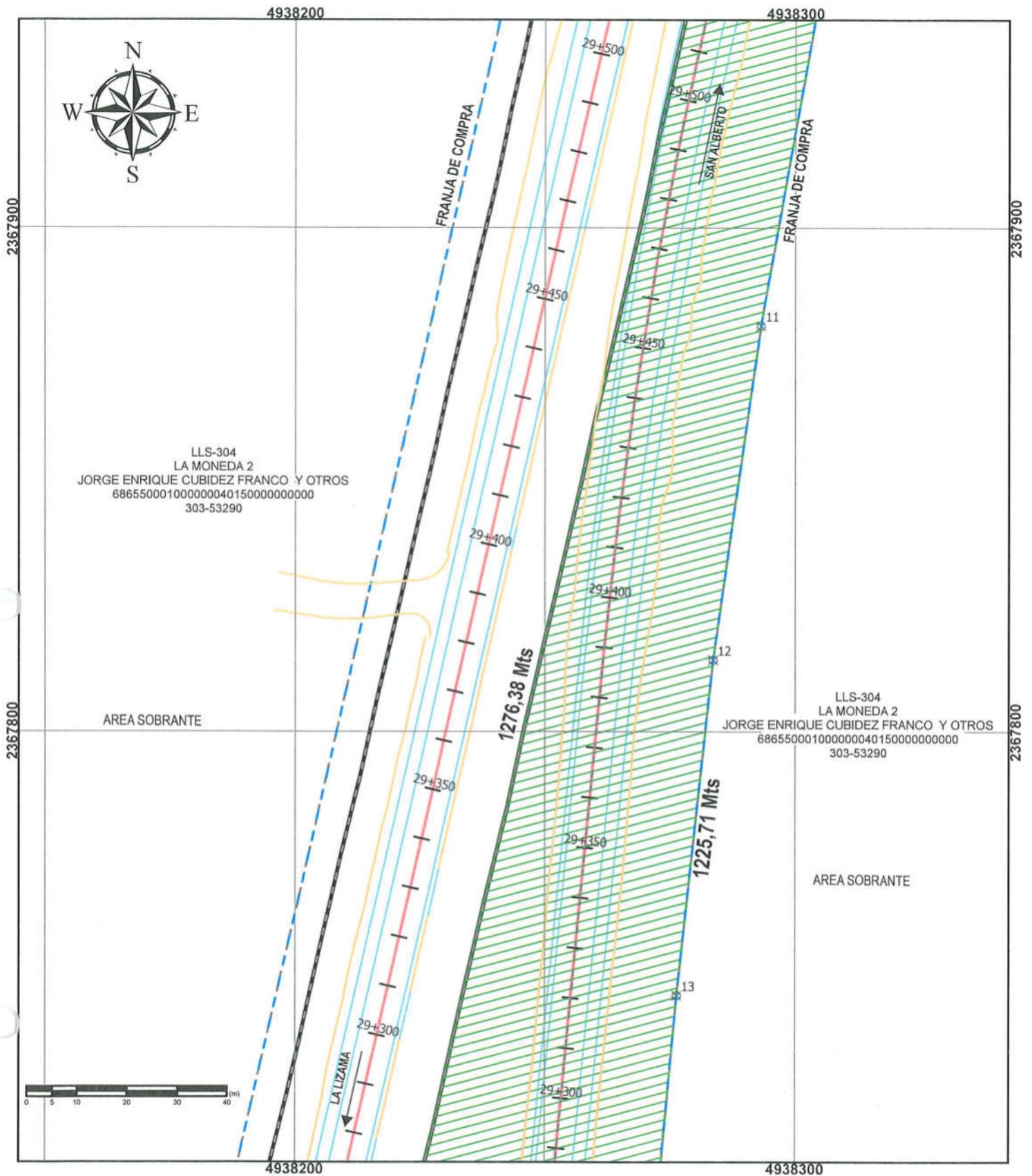
Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia geográfica: Ronda: MAGDALENA-GRANDES CTM12 PCS: MAGDALENA-GRANDES CTM12 OCS: OCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transverse Mercator Meridiano central: -73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS: CAMINOS CARRETERABLES DRENAJE DOBLE: JALQUEY DRENAJE SECCION: LAGUNAS		LEYENDA PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAMFLANES PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCION									
	CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I			AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSISAS CONSTR. ANEXA LINEAL								
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RIO SOGOMOSO - LAS PAMPAS	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.608.500,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>55.093,25 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>1.553.406,7 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>		AREA TOTAL	1.608.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²	FECHA: 10-10-2024 ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304 PLANO No.6 DE 10	Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP: A3532020-1116043174
AREA TOTAL	1.608.500,00 m²													
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²													
AREA REMANENTE	0,00 m²													
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²													
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²													

PLANO PREDIAL

Jose Fernando Gaitan



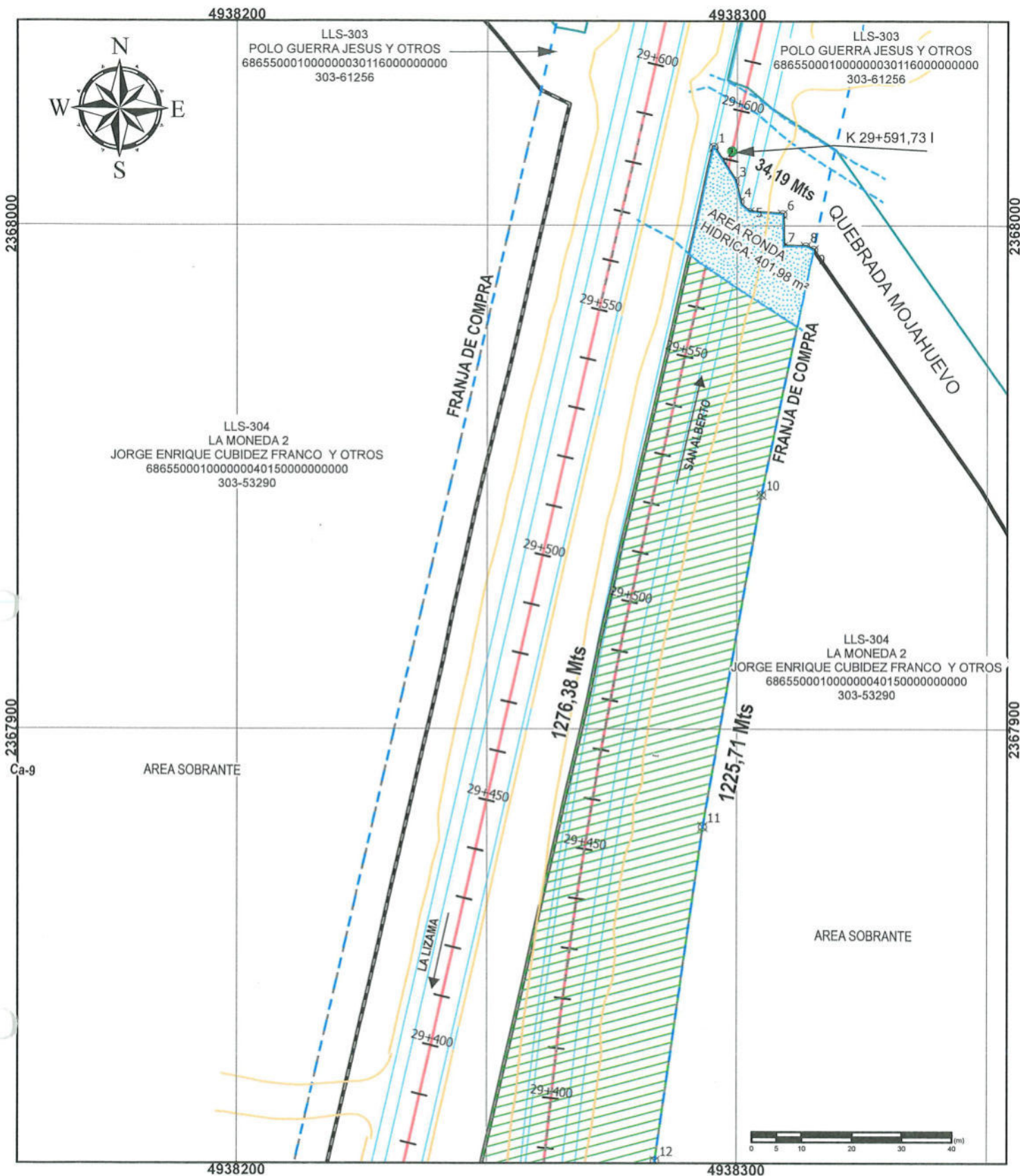
Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UP1 RÍO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial: Ruta: MAGDA-GRANDAS CTM12 PCS MAGDA-GRANDAS CTM12 OCS: OCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transversal Mercator Meridiano central: -73.0000 Latitud de origen: 0.0000 Longitud de origen: 0.0000 Latitud del centro: 0.0000 Longitud del centro: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS: CERRAS DRENAJE DOBLE: DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO: DRENAJE SENCILLO CAMINOS CARRETERABLES: CAMINOS CARRETERABLES ANQUEY: ANQUEY LAGUNAS: LAGUNAS	LEYENDA PUNTOS DE REFLEXION: PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS: CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA: FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSORCION: LINEA DE ABSORCION BERMAS Y CALZADAS: BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA: EJE DE VIA CHAPLAINES: CHAPLAINES PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCION: PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCION AREA REMANENTE: AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA: AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA: AREA REQUERIDA PREDIOS: PREDIOS PREDIO REQUERIDO: PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION: ZONA DE EXCLUSION ABSORCION: ABSORCION CONSTR_ANEXA_LINEAL: CONSTR_ANEXA_LINEAL										
	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.608.500,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>55.093,25 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>1.553.406,7 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>			AREA TOTAL	1.608.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²	PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+581,73 I
	AREA TOTAL	1.608.500,00 m²												
	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²												
AREA REMANENTE	0,00 m²													
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²													
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²													
FECHA: 10-10-2024 ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304 PLANO No.7 DE 10	FECHA: 26-01-2023 CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023													
PLANO PREDIAL 														



 Agencia Nacional de Infraestructura  AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RÍO SOGOMOSO – LAS PAMPAS		PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290 CUADRO DE AREAS <table><tr><td>AREA TOTAL</td><td>1.606.500,00 m²</td></tr><tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>55.093,25 m²</td></tr><tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>1.553.406,7 m²</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00m²</td></tr></table>	AREA TOTAL	1.606.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGDA-GRAND CTM12 PCS: MAGDA-GRAND CTM12 GCS: CORDA MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transverso Mercator Métrica: UTM Elevación: 73,0000 Longitud del origen: 0,0000 Longitud del centro: 0,0000 Longitud del 1°: 0,0000 Longitud del 1°: 0,0000 FECHA: 10-10-2024	 CERCA  DIRECCION_DOBLE  DIRECCION_SENCILLO CONVENCIONES  CAMBIOS CARRETERABLES  ADQUEY  LAGUNAS PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304	LEYENDA  PUNTOS DE FLEXION  CONSTRUCCIONES ANEXAS  FRANJA DE COPIRA  LINEA DE ABSORCION  BETUNAJE Y CALZADAS  EJE DE VIA  CHAPLINES  PUNTOS DE FLEXION CONSTRUCCION  AREA REMANENTE  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  AREA CONSTRUCCION REQUERIDA  AREA REQUERIDA  PREDIOS  PREDIO REQUERIDO  ZONA DE EXCLUSION  CONSTR_ ANEXA LINEAL CODIGO: FT-FPE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023
AREA TOTAL	1.606.500,00 m²														
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²														
AREA REMANENTE	0,00 m²														
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²														
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²														

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A35322020-1116043174



Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000004015000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia superior: MAGDA-SERIGAS CTM12 PCS: MAGDA-SERIGAS CTM12 GCS: GCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transverso Mercator Meridiano central: 73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Longitud del centro: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS: CAMINOS CARRETERABLES DRENAJE DOBLE: ENQUEVE DRENAJE SEICILLO: LAGUNAS PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION: CONSTRUCCIONES ANEXAS LINEA DE ABSORCION: AREA REMANENTE BERMAS Y CALZADAS: AREA CONSTRUCCION REDUJIDA EJE DE VIA: AREA REQUERIDA CHAPLAINES: PREDIOS PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCION: PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION: ABSORCION CONSTR. ANEXA LINEAL											
	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.608.500,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>55.093,25 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>1.553.406,7 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00m²</td> </tr> </table>			AREA TOTAL	1.608.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²	FECHA: 10-10-2024 ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304 PLANO No.9 DE 10	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 28-01-2023
	AREA TOTAL	1.608.500,00 m²													
	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²													
AREA REMANENTE	0,00 m²														
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²														
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²														
PLANOS PREDIALES 			Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A3532020-116043174												

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA				
Punto	Este	Norte	Distancia (m)	
1	4938295,285	2368015,567	3,38	
2	4938297,089	2368012,712	4,57	
3	4938299,529	2368008,850	4,23	
4	4938300,556	2368004,743	2,77	
5	4938302,376	2368002,655	6,71	
6	4938309,072	2368002,228	6,36	
7	4938309,194	2367995,871	4,47	
8	4938313,666	2367995,840	1,70	
9	4938315,235	2367995,184	49,67	
10	4938304,882	2367946,603	67,02	
11	4938293,142	2367880,624	67,02	
12	4938283,644	2367814,285	67,02	
13	4938276,399	2367747,662	51,60	
14	4938271,690	2367696,280	68,42	
15	4938264,294	2367628,264	68,42	
16	4938254,598	2367560,537	68,42	
17	4938242,612	2367493,178	68,42	
18	4938228,352	2367426,264	68,42	
19	4938211,833	2367359,870	68,42	
20	4938193,074	2367294,075	68,42	
21	4938172,097	2367228,953	68,42	
22	4938148,925	2367164,579	118,60	
23	4938107,936	2367053,283	67,02	
24	4938087,389	2366989,495	67,02	
25	4938069,014	2366925,047	47,93	
26	4938057,442	2366878,537	75,45	
27	4938040,153	2366805,094	25,23	
28	4938022,720	2366786,852	20,76	
29	4938008,374	2366771,848	207,93	
30	4938055,528	2366974,357	195,76	
31	4938099,513	2367165,115	308,72	
32	4938168,602	2367466,006	249,78	
33	4938224,685	2367709,410	314,19	
1	4938295,285	2368015,567		
AREA REQUERIDA = 55093,25 M²				

PROPIETARIO:
JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
686500010000000401500000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	1.608.500,00 m²
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UFI RÍO SOGOMOSO – LAS PAMPAS

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial: PUNTOS DE REFERENCIA CTM12

PCS: MAGDA-RIORGAS CTM12

Proy: UTM-23N

Meridiano central: 73.0000

Latitud de origen: 0.0000

Longitud de origen: 0.0000

Longitud del centro: 0.0000

Longitud del 1°: 0.0000

CONVENCIONES

CERCAS: DRENAJE DOBLE, DRENAJE, SENCILLO, CAMINOS CARRETERABLES, JAGUEY, LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

PK

RUTA 4513

INICIO: K 28+309,83 I

FINAL: K 29+591,73 I

LEYENDA

PUNTOS DE INFLEXION

CONSTRUCCIONES ANEXAS

FRANJA DE COMPRA

LINEA DE ABCISAS

BERNAS Y CALZADAS

EJE DE VIA

CHAPLANES

AREA REMANENTE

AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS

AREA CONSTRUIDA REQUERIDA

AREA REQUERIDA

PREDIOS

PREDIO REQUERIDO

ZONA DE EXCLUSION

ASCISAS

CONSTR. ANEXA LINEAL

FECHA: 10-10-2024

ESCALA: N/A

ARCHIVO: LLS-304

PLANO No.10 DE 10

CODIGO: FT-PRE-005

VERSION: 1

FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL



Avalúo Comercial Con Comité Técnico

Rural

Lote y Construcciones

Ficha Predial LLS-304

SEPTIEMBRE
DE 2025

**Autopista del Rio Grande
Sabana de Torres – Curumaní
UF1**

Dirección: La Moneda 2

Vereda o Corregimiento: Sabaneta

Municipio: Sabana de Torres

Departamento: Santander



CAPÍTULOS

1	INFORMACIÓN GENERAL	4
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
A.	Certificado catastral:.....	6
3	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	7
3.1	Propietario:.....	7
3.2	Título de adquisición:.....	7
3.3	Folio de Matricula inmobiliaria:.....	7
3.4	Observaciones jurídicas:.....	7
4	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	10
4.1	Mapa Localización:	10
4.2	Delimitación del sector:.....	11
4.3	Actividad predominante:	11
4.4	Topografía:.....	11
4.5	Características Climáticas:	12
4.6	Condiciones Agrológicas:.....	12
4.7	Servicios públicos:	17
4.8	Servicios comunales:	17
4.9	Vías de acceso y transporte:	17
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	18
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	24
6.1	Ubicación:	24
6.2	Área del terreno:.....	24
6.3	Linderos:	25
6.4	Vías de acceso al predio:.....	25
6.5	Servicios Públicos:	25
6.6	Unidades Fisiográficas:.....	26
6.7	Áreas construidas:.....	26



6.8	Características constructivas:	26
6.9	Construcciones anexas:.....	27
6.10	Cultivos, especies:	27
7	MÉTODOS VALUATORIOS	29
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	31
8.1	Relación de investigación obtenida:	31
8.2	Depuración Mercado:	33
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	34
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)	34
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	35
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación).	35
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.....	35
10.3	Ejercicios Residuales.	37
10.4	Servidumbres.....	37
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)	37
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.....	37
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.....	38
11.1	Costos de reposición:	38
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):.....	38
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	39
12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies	39
12.2	Valores de cultivos y/o especies	41
13	CONSIDERACIONES GENERALES	42
14	RESULTADO DEL AVALÚO	43
15	REGISTRO FOTOGRÁFICO	44
16	ANEXO.....	46
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	47
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES	49



1 INFORMACIÓN GENERAL

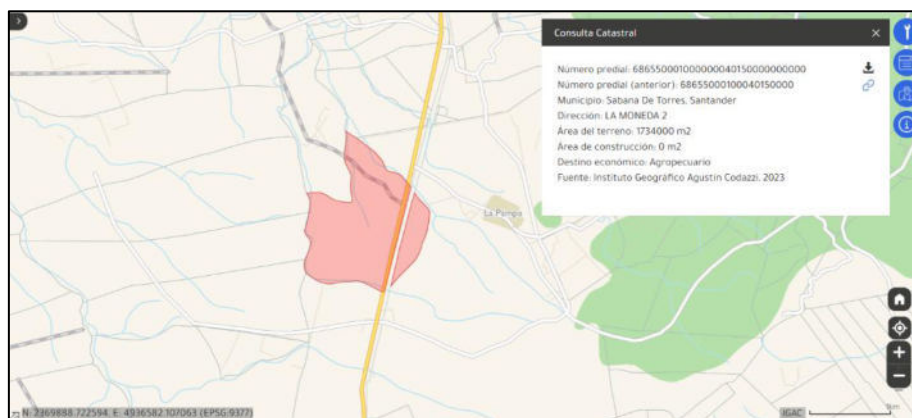
- 1.1. Solicitante:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales con comité técnico celebrado entre Autopista Del Rio Grande y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote y construcciones.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial con comité técnico Rural.
- 1.4. Marco normativo:** El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC.
- 1.5. Departamento:** Santander.
- 1.6. Municipio:** Sabana de Torres.
- 1.7. Vereda O Corregimiento:** Sabaneta.
- 1.8. Dirección del inmueble:** La Moneda 2.
- 1.9. Abscisado del área requerida:**
- | | |
|------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | K28+309,83 I |
| Abscisa Final: | K29+591,73 I |
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Agropecuario
- 1.11. Uso por norma:** Áreas de bosques protectores, Corredor vial ruta del sol.



1.12. Información Catastral

Departamento:	68 – SANTANDER
Municipio:	655 – SABANA DE TORRES
Cedula Catastral:	686550001000000040150000000000
Dirección:	LA MONEDA 2
Área Terreno:	173 Ha 4000,00 m ²
Área Construida:	0,00 m ²
Avalúo Catastral	\$980.900.000

Fuente: Certificado Catastral y consulta GEOPORTAL IGAC 2025.



Fuente: Portal IGAC 2025.

1.13. Fecha de solicitud del avalúo: 27 de Noviembre de 2024.

1.14. Fecha de la visita al predio: 03 de Abril de 2025.

1.15. Fecha del informe de avalúo: 24 de Septiembre de 2025.



2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Certificado catastral No. 9118-132011-11286-0 del 20 de marzo del 2025.

B. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso de Suelo para el predio con número catastral 000100040150000 expedido por la secretaría de Planeación Municipal de Sabana de Torres.

C. Ficha Predial:

- LLS-304.

D. Plano Predial:

- Plano predial LLS-304.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de títulos para el predio con código LLS-304 realizado Isabel Cristina Ariza Fontalvo con T.P. 212609 del C.S. de la J.

F. Escritura Publica

- Escritura Pública Número 205 de 06 mayo de 2005, de la Notaria Única de Sabana de Torres.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

Certificado de tradición y libertad para el FMI 303-53290 impreso el 12 de Septiembre de 2024 por la oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja.

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- LLS-304.

I. Otros:

- Registro Fotográfico LLS-304
- Informe de Confrontación LLS-304
- Informe de Ronda de Río LLS-304
- Certificación del Cultivo de Palma
- Certificados de Contaduría
- Facturas de compra



3 INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietario:

- Jorge Enrique Cubides Franco identificado con C.C. 17.152.753, Maria Jimena Cubides Useche identificado con C.C. 52.269.205, Lina Esperanza Cubides Useche identificada con C.C. 52.513.961 y Jorge Enrique Cubides Useche identificado con C.C. 80.171.761.

3.2 Título de adquisición:

- Escritura Pública Número 205 de 06 mayo de 2005, de la Notaria Única de Sabana de Torres quien adquirió por compraventa.

3.3 Folio de Matricula inmobiliaria:

- 303-53290 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barrancabermeja.

3.4 Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-53290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recaen las siguientes medidas cautelares y limitaciones al dominio, así mismo se observan registrados contratos de arrendamientos.

ANOTACIÓN	ACTO	DOCUMENTOS
003 y 004	ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HTS. (ARRENDAMIENTO), de la SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C. a favor de CAMILO ANDRES RODRIGUEZ PEÑON	Escritura Publica No. 047 de 16 de febrero de 2004, de la Notaria Única de Sabana de Torres, aclarada mediante la Escritura Publica No.068 de 24 de febrero de 2004, de la Notaria Única de Sabana de Torres
009	ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HTS. (ARRENDAMIENTO), de la SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C. a favor de MARTHA ELVIRA PEÑON RODRIGUEZ	Escritura Publica No. 0399 de 04 de marzo de 2004, de la Notaria Primera de Barrancabermeja.
010	ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HTS. (ARRENDAMIENTO), de la SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C. a favor de CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ PEÑON	Escritura Publica No.0400 de 04 de marzo de 2004, de la Notaria Primera de Barrancabermeja.



018	MEDIDA CAUTELA: EMBARGO EJECUTIVO DERECHO DE CUOTA 25% de ESPERANZA SANCHEZ PEREZ a favor de JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO.	Oficio 278 del 15 de febrero de 2012 del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES.
019	MEDIDA CAUTELA: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL 37.799,56 M2 de la CONCESIONARIA RUTA DEL SOL S.A.S – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a favor de JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO, MARIA JIMENA CUBIDES USECHE, LINA ESPERANZA CUBIDES USECHE, JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE.	Oficio 048 del 26 de septiembre de 2012
020	MEDIDA CAUTELA: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES del MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES a favor de JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE.	Oficio SGHCO009E del 07 de mayo de 2015 – ALCALDIA SABANA DE TORRES.
023	LIMITACION AL DOMINIO: PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004 FECHA INICIAL: 26-04-2018, FECHA FINAL: 26-10-2018, UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE LOS SEIS MESES ESTIPULADO POR LA LEY, LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRA EFECTO ALGUNO. del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS de SABANA DE TORRES a favor de LINA ESPERANZA CUBIDES USECHE	OFICIO 0958 del 22 de mayo de 2018.
024	LIMITACION AL DOMINIO: PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004 CUOTA PARTE, FECHA INICIAL: 10-09-2018, FECHA FINAL: 09-03-2019, UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE LOS SEIS MESES ESTIPULADO POR LA LEY, LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRA EFECTO ALGUNO. RDO. 680816000136201702556. del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS	OFICIO 2130 del 10 de septiembre de 2018.



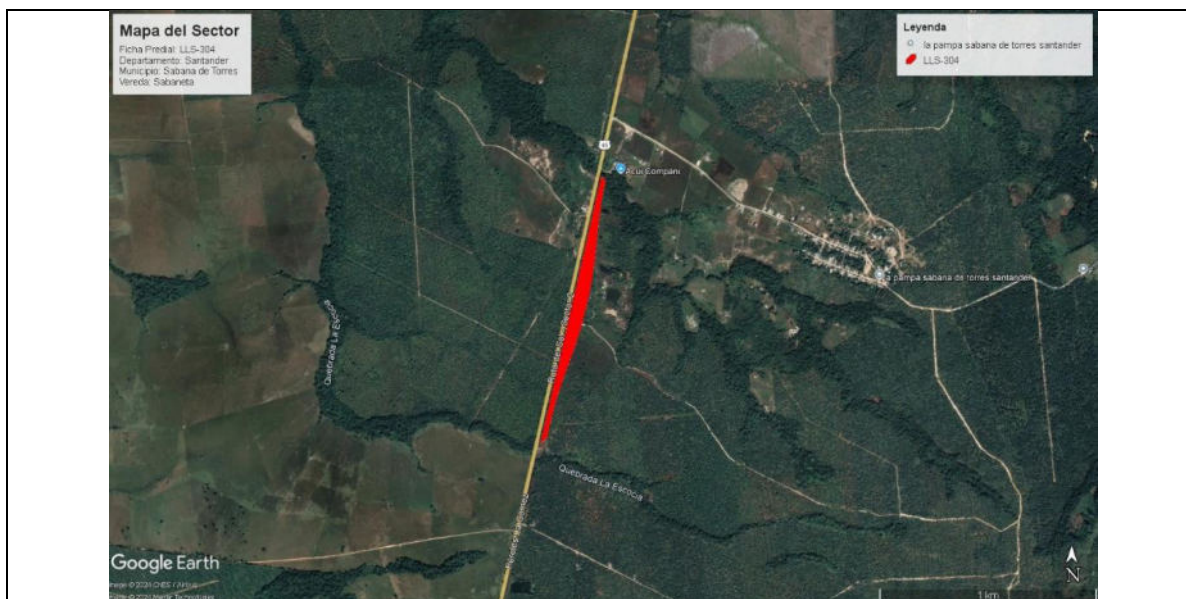
	de SABANA DE TORRES a favor de JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE.	
025	MEDIDA CAUTELA: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PARTE-EXPEDIENTE: 399-2016 de MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES a favor de JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO.	Oficio SN del 20 de septiembre de 2021 de la ALCALDIA DE SABANA DE TORRES.
026	MEDIDA CAUTELA: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE: 20232720030 (EMBARGO POR JURISDICCIONCOACTIVA) de DIAN-DIVISION DE RECAUDO Y COBRANZAS a favor de JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO.	Resolución 305 del 26 de abril de 2023 de la Dirección de Impuesto y Aduanas Nacionales.

Fuente. Estudio de títulos para el predio con código LLS-304 realizado Isabel Cristina Ariza Fontalvo con T.P. 212609 del C.S. de la J.



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:



Nomenclatura del Predio	La Moneda 2	Nombre De La Vereda	Sabaneta
Municipio	Sabana de Torres	Departamento	Santander

Sabana de Torres se tiende a considerar como una zona en donde se encontrarán tierras planas, pero dentro de los municipios que tienen su bioclima completo en el Magdalena Medio, es el que mayor atributos de relieve local (o morfología no plana) posee, empezando con una zona de lomerío intrincada por las características del sustrato.

Subsiguientemente se pasa a una zona de Sabana que se abre en dos hasta alcanzar el distrito de Magara por el Norte y el de La Gómez en las riberas del río Sogamoso por el Sur. En su parte más central se hallan terrazas, algunas ya disectadas por el uso de sus suelos y su propia dinámica natural. Para terminar, se halla en la parte más Noroccidental del Municipio una zona de bajos o inundable que termina en Ecosistemas de Humedales.

Fuente <https://www.sabanadetorres-santander.gov.co/municipio/historia-municipio-sabana-de-torres> e inspección ocular.



4.2 Delimitación del sector:

La Vereda Sabaneta limita al Norte con la vereda el Pescado, por el Oriente con la vereda Kilometro 36 y La Moneda, Por el sur con las veredas Aguas Claras y Cristales y al Occidente con el municipio Puerto Wilches.



Fuente: Veredas IGAC tomada de datos abiertos de la entidad.

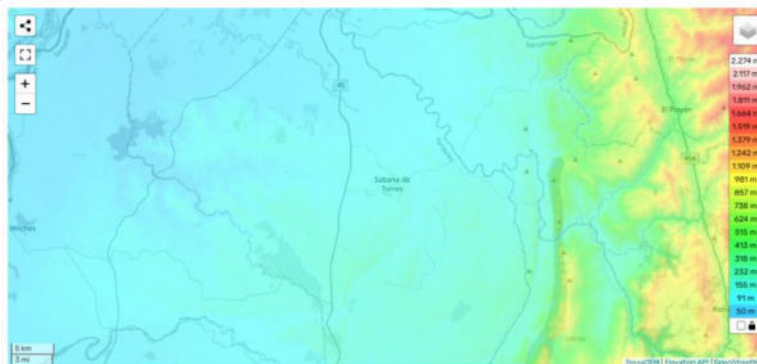
4.3 Actividad predominante:

La actividad económica predominante del sector es la agricultura.

Fuente: Inspección ocular.

4.4 Topografía:

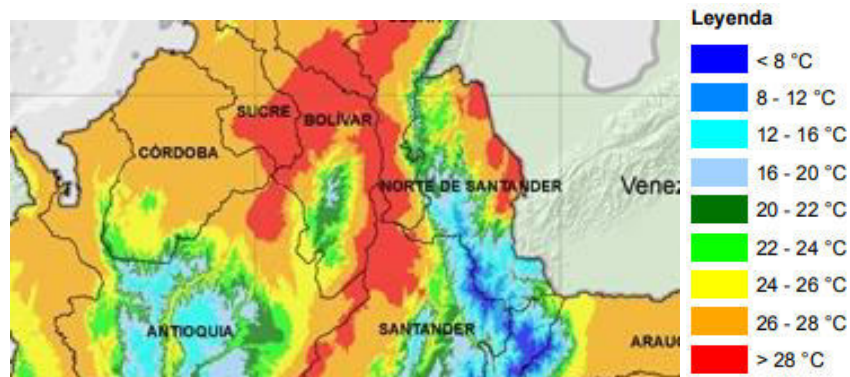
El municipio de Sabana de Torres está situado a una altura mínima de 50 msnm y una máxima de 857 msnm. Con una topografía de 0 a 7%, lo cual pertenece a Plano.



Fuente: <https://es-co.topographic-map.com/map-88fnh/Sabana-de-Torres/>

4.5 Características Climáticas:

El municipio de Sabana de Torres posee temperaturas que van desde los 12°C a los 20°C siendo esta los días más fríos, con temperatura promedio de 16°C.



Fuente: Mapa de temperatura media anual de Santander tomado del Atlas Climatológico del Ideam - <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

Además, presenta clima humedo, tiene precipitación media, la cual varía entre 1500 y 2000 mm.



Fuente: Mapa de Precipitación de Santander tomado del Atlas Climatológico del Ideam - <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

4.6 Condiciones Agrológicas:

Tierras de la clase 4

Distribuidas en los climas muy frío y frío, como también en medio y cálido húmedo y muy húmedo al igual que en frío, medio y cálido seco; ocupa la geoforma de vallecitos, glacis, terrazas, mesas, abanicos y vegas, localizadas en los paisajes de montaña, lomerío, valle y piedemonte en pendientes que varían de 1 a 15% y de 7-25% en lomas-colinas, lomas cársticas de los paisajes de montaña y lomerío; los relieves van desde ligeramente planos a fuertemente inclinados y moderadamente ondulados a moderadamente quebrados, respectivamente.



Esta clase de tierras presenta limitaciones de orden climático y edafológico relacionadas con uno o más de las siguientes: frecuentes heladas, alta nubosidad, bajas temperaturas, escasa precipitación pluvial, fragmentos de roca en superficie, pendiente relativamente fuertes, erosión moderada, poca profundidad efectiva, aluminio tóxico, fertilidad baja y muy baja o drenajes impedidos. Estas tierras requieren prácticas encaminadas a la protección de los suelos mediante sistemas de manejo tales como: siembras en contorno, cultivos de semibosque, barreras vivas, rotación de cultivos y de potreros, construcción de obras de drenaje, aplicación de fertilizantes y correctivos. Algunos sectores requieren aplicación de riego por aspersión o goteo

Este agrupamiento agrológico incluye las subclases IVsc, IVsh y IVs las cuales se dividen en las siguientes fases:

- **Subclase IVs-3:** Hacen parte de esta agrupación de tierras las unidades de suelos MVEcp - MVEd - MVEd2 - MVFap - MVFbp - MVGbp - MVGcp - MVGc2 - MVHd - MVHd2 - LVAd - LVAd2 - LVbb2 - LVbc2 - LVbd - LVbd2 - LVca - LVca2 - LVCb2 - LVfa - LVfap - LVfbp - PVAa - PVAb - PVAb2 - PVAc - PVAc2 - PVba - PVbb2 - PVbc - PVbc2 - PVbd2 - PVca - PVfa - PVfap; localizadas en lomas-colinas, vallecitos, glacís, mesas y abanicos; su clima es cálido húmedo y muy húmedo y los relieves son planos a fuertemente ondulados con pendientes hasta del 25%.

Son suelos profundos y moderadamente profundos, texturas moderadamente finas, finas y moderadamente gruesas, reacción extremada a moderadamente ácida y alta saturación de aluminio; la fertilidad varía de muy baja hasta moderada con presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie y erosión moderada.

Los principales factores limitantes para el uso de estas tierras son: baja y muy baja fertilidad, altos contenidos de aluminio activo, poca profundidad efectiva, drenaje impedido (imperfecto y moderado), presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie, reacción fuerte a muy fuertemente ácida y erosión moderada.

Su uso actual es pastoreo semiintensivo con pastos no manejados (vendeaguja, comino y grama dulce) y manejados (braquiaria, puntero, alemán y ángleton); también se emplean en cultivos de palma africana, cacao y caña para producción de panela, maíz, yuca, plátano y frutales.

Las tierras en donde el uso de maquinaria agrícola es factible y no hay presencia de fragmentos de roca en superficie son aptas para cultivos de maíz, plátano, yuca, cacao, sorgo y frutales como: cítricos, mango, papaya y plátano, aquellos sectores planos con presencia de fragmentos gruesos en superficie, son aptos para ganadería con pastos manejados como braquiaria, alemán y ángleton. Algunos sectores con erosión activa se deben mantener y conservar con vegetación nativa. Sea cual fuere el uso que se dé a estas tierras es necesario realizar prácticas de fertilización, aplicación de enmiendas y controles fitosanitarios.

Consociación Oxic Dystropepts. Símbolo PVA



Geográficamente se distribuyen en los municipios de Cimitarra, San Vicente de Chucurí y Bolívar, en el paisaje de piedemonte de climas cálido húmedo y muy húmedo, ubicada en las zonas de vida Bosque húmedo y muy húmedo tropical (bh-bmh-T).

Se localiza en abanicos de explayamiento; con litología sedimentaria constituida por materiales aluviales finos; su topografía es ligeramente plana y ligera a moderadamente inclinada con pendientes 1-3-7-12%.

Esta unidad está integrada por los suelos Oxic Dystropepts (75%), con inclusiones de Inceptic Hapludox (10%), Typic Troorthents (10%) y Fluventic Dystropepts (5%).

El componente de suelos Oxic Dystropepts (PS-559), se distribuye en los sectores medios de los abanicos de explayamiento y se caracteriza por un horizonte superior (A) pardo grisáceo, con textura franco limosa, que descansa sobre horizontes B con texturas franco limosas y franco arcillo limosas, de colores gris y pardo amarillento con moteos litocrómicos rojos y pardo grisáceos que a su turno yacen sobre horizontes C rojos con moteos litocrómicos gris pardusco claro, de textura arcillo limosa. Son moderadamente drenados; profundos; con reacción extremada a fuertemente ácida; baja capacidad de intercambio catiónico y niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo; la fertilidad es muy baja y la saturación de aluminio alta.

La inclusión de suelos Inceptic Hapludox (PS-627), se distribuye en el sector proximal de los abanicos torrenciales y de explayamiento; su perfil típico es de nomenclatura A-Bo-C, en donde el horizonte superior es delgado y de color pardo grisáceo con moteos litocrómicos rojo amarillento y textura franco limosa, que yace sobre horizontes B óxicos, amarillo pardusco y pardo amarillento con moteos litocrómicos rojos, la textura es franco arcillo limosa, que descansa sobre un horizonte C de colores semejantes al inmediatamente superior, su textura es arcillosa. Son moderadamente drenados; moderadamente profundos, limitados por capas de fragmentos de roca; reacción extremada a muy fuertemente ácida; baja capacidad de intercambio catiónico; niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo, alta saturación de aluminio y muy baja fertilidad.

La inclusión de suelos Typic Troorthents (PS- 487), se distribuye en el sector proximal de los abanicos de explayamiento; corresponde a suelos con nomenclatura A-C, en donde el horizonte A es de colores pardo a pardo oscuro y pardo pálido y textura franca con fragmentos de roca; los horizontes C son de colores gris pardusco claro, rojo amarillento y amarillo con texturas franco arcillo arenosa y arcillosa y frecuentes fragmentos de roca, que descansa sobre arcillas (terciarias) rojas y grises. Son bien drenados; moderadamente profundos, limitados por material compacto de arcillas; reacción extremada a muy fuertemente ácida; baja capacidad de intercambio catiónico; niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo; medianos contenidos de aluminio y baja fertilidad.

La inclusión Fluventic Dystropepts (NS-100), se distribuye en los sectores medios y bajos de los abanicos de explayamiento; su perfil es de nomenclatura A-B, en donde el horizonte superior es gris muy oscuro y pardo amarillento, con textura franco arcillo arenosa, que descansa sobre una secuencia de horizontes B pardo amarillento, gris muy oscuro, pardo fuerte y rojo amarillento, de texturas franco arcillo arenosa, franco arcillosa y arcillosa. Son bien drenados; profundos; con reacción moderadamente ácida a neutra; niveles críticos en magnesio, potasio y fósforo y baja fertilidad.



Su uso es en pastos no manejados (naturales) y manejados (braquiaria, puntero) para ganadería extensiva y algunos sectores en palma africana y frutales.

Su muy baja fertilidad y la erosión en algunos sectores; conforman los limitantes más severos para su uso agropecuario. Las tierras delimitadas pertenecen a la clase IV por su capacidad de uso; por lo tanto su uso más racional es en cultivos como sorgo, maíz, palma africana, frutales y pastos como braquiaria, pará, puntero y pangola; para lo cual es necesario un adecuado programa de aplicación de fertilizantes ricos en nitrógeno, fósforo, potasio y correctivos para la acidez.

Asociación Oxic Dystropepts – Typic Tropopsamments – Fluventic Dystropepts. Símbolo PVC.

Geográficamente esta unidad se localiza en sectores de los municipios de Puerto Wilches y Cimitarra en climas cálido húmedo y muy húmedo, ubicada en las zonas de vida Bosque húmedo muy húmedo tropical (bh-bmh-T).

Se distribuyen en el paisaje de piedemonte (abanicos torrenciales), en ambiente geológico sedimentario con litología de arcillas, areniscas, arenas y cantos en matriz fina; en relieves ligeramente plano y ligeramente inclinado de pendientes 1-3-7%.

La unidad esta integrada por los suelos Oxic Dystropepts (35%), Typic Tropopsamments (30%), Fluventic Dystropepts (25%), con inclusiones de Inceptic Hapludox (10%).

El componente de suelos Oxic Dystropepts (ST-75), se distribuye en los sectores altos de los abanicos torrenciales; su perfil es de tipo A-B, en donde el horizonte superior es pardo a pardo oscuro con moteos pardo amarillentos y textura franco arenosa, que descansa sobre una secuencia de horizontes B pardo amarillentos, rojo y blanco con moteos gris claro, pardo amarillentos y rojos, de texturas franco arcillo arenosa y arcillosa. Son suelos moderadamente drenados; profundos; muy fuerte a fuertemente ácidos, con un complejo de cambio bajo, al igual que el fosforo y la fertilidad.

Los suelos Typic Tropopsamments (ST-105), se distribuyen en los sectores altos de los abanicos torrenciales; su perfil es de nomenclatura A-AC-C-Cr, en donde los horizontes superiores con un espesor de 35 cm, son de color gris oscuro y gris y textura arenosa franca, que yacen sobre un horizonte C de color gris claro, con textura igual a los inmediatamente superiores, el que a su turno descansa sobre material de areniscas friables (Cr). Son suelos bien drenados; moderadamente profundos, limitados por contacto paralítico; con reacción extremada a muy frecuentemente ácida, baja capacidad de intercambio catiónico, niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo, alta saturación de aluminio y muy baja fertilidad.

Los suelos Fluventic Dystropepts (DT-52), se distribuyen en los sectores altos de los abanicos torrenciales, su perfil es de Tipo A-B-C, en donde el horizonte A es pardo grisáceo oscuro con moteos litocromicos pardo amarillento oscuro y textura arenosa franca, que yace sobre horizontes B rojo amarillento y pardo fuerte, de texturas franco arenosas; el horizonte C corresponde a materiales de arena. Son suelos bien drenados; profundos; muy fuerte a fuertemente ácidos; con baja capacidad de



intercambio catiónico; niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo, alta saturación de aluminio y fertilidad muy baja.

La inclusión de suelos Inceptic Hapludox (PS-627), se encuentra descrita en la consociación PVA.

Actualmente se usan en ganadería extensiva con pastos no manejados (gramas naturales) y manejados (Braquiaria y pará).

La muy baja fertilidad de estas tierras, los niveles altos de aluminio tóxico y la erosión actual, constituyen los limitantes más severos para el uso agrícola y ganadero de estas tierras.

Las unidades descritas pertenecen a las clases IV y VI por capacidad de uso, con un adecuado programa de fertilización y correctivos para el aluminio de cambio, tendrían vocación para ganadería en pastoreo intensivo (puntero, guinea, pangola, Braquiaria y ángleton) en aquellos sectores con pedregosidad superficial; los sectores desprovistos de piedra superficial pueden utilizarse para cultivos de maíz, sorgo y frutales.

Se encuentran las siguientes fases en el suelo:

- **PVAb2:** Consociación, fase ligeramente inclinada, afectada por erosión moderada.
- **PVCa:** Asociación, fase ligeramente plana.

Descripción de los suelos.

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVA – PVAb2	Cálido húmedo	Sedimentaria constituida por materiales aluviales finos.	Oxic Dystropepts	Tierras de clase 04, con clima Cálido Húmedo, relieve Plano a ligeramente ondulado y quebrada, presentan Acidez intercambiable (Al), y cuenta con depósitos aluviales mixtos.	No aplica	67
PVC – PVCa	Cálido húmedo	Arcillas, areniscas, arenas y cantos en matriz fina.	Oxic Dystropepts – Typic Tropopsamments – Fluventic Dystropepts	Tierras de clase 07, con clima Cálido muy Húmedo, relieve Ligeramente plano, presentan Presencia de fragmentos	No aplica	49



				gruesos en el perfil, y cuenta con Depósitos coluvio aluviales gruesos.		
--	--	--	--	---	--	--

Fuente: Estudio General de Suelos Santander 100 K 2002 III y cartográfica 1:25.000 IGAC

4.7 Servicios públicos:

El sector cuenta con servicios públicos como lo son el acueducto veredal y energía eléctrica.

Fuente: Inspección ocular.

4.8 Servicios comunales:

El sector cuenta con servicios comunales que se abastecen del casco urbano.

Fuente: Inspección ocular.

4.9 Vías de acceso y transporte:

Troncal Magdalena 2	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento. El transporte se considera bueno, es común encontrar buses de servicio intermunicipal transitar por el sector. Además, desde el casco urbano se encuentran carros tipo jeeps para el transporte hacia las veredas el cual es constante.
----------------------------	---

Fuente: Inspección ocular.



5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al certificado de uso del suelo presentado dentro de la información suministrada, el predio presenta la siguiente normatividad de uso del suelo.



Alcaldía Municipal de Sabana de Torres
Departamento de Santander
Secretaría de Planeación
planeacion@sabanadetorres-santander.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES
Santander - Colombia
NIT 900.204.543-1 -- Código Postal: 687001
RADICADO: 000020232264 E
FECHA: 2023-06-09 HORA: 10:17 : 23
FOLIOS: 70
Remite: Ricardo Augusto Salgado Medina

CONCEPTOS DE USOS DE SUELOS

CÓDIGO: 42.02.01

TABLA DE RETENCIÓN DOCUMENTAL

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL
DE SABANA DE TORRES - SANTANDER**

CERTIFICA:

QUE DE ACUERDO AL MAPA NÚMERO 27 DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - EOT, (EL CUAL SE ENCUENTRA CONCERTADO Y APROBADO POR LA CAS MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. 000248 DEL 18 DE MARZO DE 2016 Y POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL NO. 033 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015), LOS PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES - SANTANDER QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN SE ENCUENTRAN CON USO DE SUELO RURAL Y CON LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES ASÍ:

No. DE PREDIOS	CÓDIGO CATASTRAL	NOMBRE DEL PREDIO	VEREDA	PROPIETARIO SEGUN IGAC	USOS DE SUELO
1	000100060722000	LOTE	PAYOA	JUNTA- DE- ACCION- COMUNAL- VEREDA NO REGISTRA	100% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
2	000100090543000	BELLAVISTA PARCELA 2	PAYOA	SAENZ RIVERA LUIS-EDUARDO Y OTRO CEDULA: 5555700	64.50% AREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO 4.93% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 30.57% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
3	000100090560000	LA ESMERALDA PARCELA 5	PAYOA	MACHADO * JOSE- NICODEMUS Y OTROS CEDULA: 5696786	48.06% AREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO 5.26% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 46.68% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
4	000100090571000	MATECACAO PARCELA 8	PAYOA	PRADA MARTINEZ ABELARDO Y OTRO CEDULA: 2133902	40.35% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 36.97% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES 1.10% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO INTENSIVO O MECANIZADO 21.58% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL



Más Por Sabana
José Ariel Rivera Arciniegas - Alcalde 2020-2023

Alcaldía de Sabana de Torres
Calle 11 No. 11-08 Barrio Buenos Aires
Teléfono: 6263357 - 9508330778
Palacio Municipal "José María Torres"
www.sabanadetorres-santander.gov.co

 Alcaldía Municipal de Sabana de Torres Departamento de Santander Secretaría de Planeación planeacion@sabanadetorres-santander.gov.co 					
CONCEPTOS DE USOS DE SUELOS	CÓDIGO: 40 00 01	TABLA DE RETENCIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 1	Página 5 de 29	

No. DE PREDIOS	CÓDIGO CATASTRAL	NOMBRE DEL PREDIO	VEREDA	PROPIETARIO SEGUN IGAC	USOS DE SUELO
16	000100040160000	LA MONEDA 2	SABANETA	CUBIDES FRANCO JORGE-ENRIQUE Y OTROS CEDULA: 17152753	3.27% ÁREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES 40.36% ÁREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO INTENSIVO O MECANIZADO 24.16% ÁREAS DE BOSQUES PROTECTORES 32.21% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
17	000100090035000	EL PORVENIR	PAYOA	CABRERA TARAZONA LUIS ALBERTO Y OTROS CEDULA: 13826872	78.66% ÁREAS DE BOSQUES PROTECTORES 18.70% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL 2.62% CENTRO POBLADOS RURALES
18	000100090552000	EL PORVENIR	PAYOA	CABRERA TARAZONA GONZALO Y OTROS CEDULA: 13826872	100% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
19	000100090548000	PARCELA 3 B	PAYOA	MANTILLA SANTOS LUCILA Y OTRO CEDULA: 28199363	70.40% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL 29.60% ÁREAS DE BOSQUES PROTECTORES
20	000100090555000	LAS PALMAS PARCELA 4	PAYOA	PACHECO PAEZ IDELFONSO Y OTROS CEDULA: 13749245	11.89% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL 79.73% ÁREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO 8.33% ÁREAS DE BOSQUES PROTECTORES

 Más Por Sabana José Ariel Rivera Arciniegas - Alcalde 2020-2023	Alcaldía de Sabana de Torres Calle 11 No. 11-06 Barrio Buenos Aires Teléfono: 6293357 - 3508330178 Palacio Municipal "José María Torres" www.sabanadetorres-santander.gov.co
--	--





Alcaldía Municipal de Sabana de Torres
Departamento de Santander
Secretaría de Planeación
planeacion@sabanadetorres-santander.gov.co



SEGÚN ARCHIVOS CATASTRALES 2023 EL PREDIO FIGURA ASÍ:

NUMERO CATASTRAL: 000100040150000

PROPIETARIO: CUBIDES FRANCO JORGE-ENRIQUE Y OTROS

CEDULA: 17152753

FINCA: LA MONEDA 2

AREA: 173 HAS + 4000 MTS²

VEREDA: SABANETA

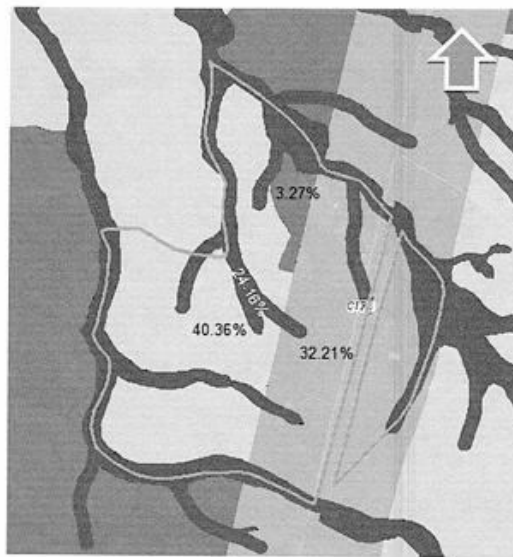
USO DE SUELO:

3.27% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES

40.36% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO INTENSIVO O MECANIZADO

24.16% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES

32.21% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL



Atentamente,


TOP: ARNULFO MARTINEZ RAMIREZ
Técnico Administrativo
Secretaría de Planeación Municipal

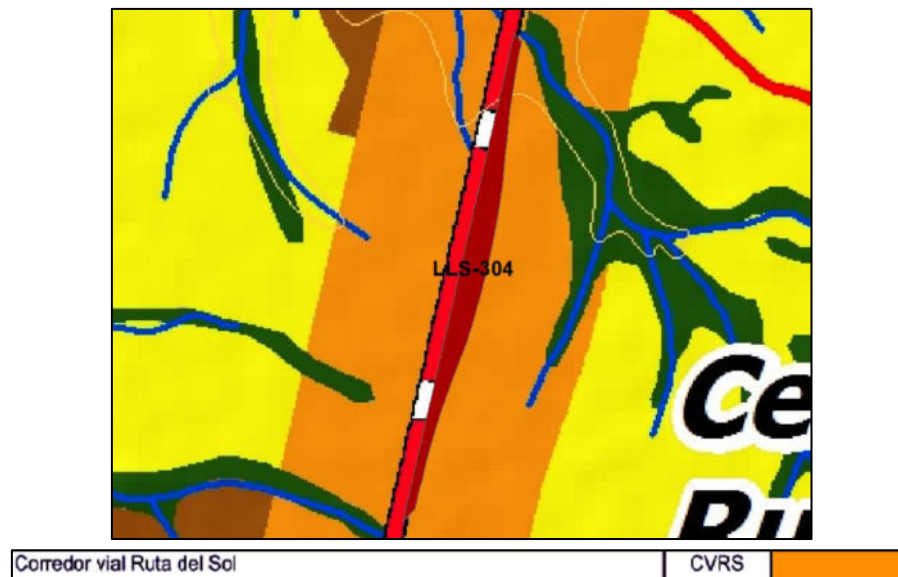


Más Por Sabana
José Ariel Rivera Arciniegas - Alcalde 2020-2023

Alcaldía de Sabana de Torres
Calle 11 No. 11-06 Barrio Buenos Aires
Teléfono: 6293357 - 3508330178
Palacio Municipal "José María Torres"
www.sabanadetorres-santander.gov.co



Dando cumplimiento a lo expuesto en el numeral 3 del artículo 6 de la resolución 620 del 2008 del IGAC, se verifica la concordancia del certificado con la reglamentación urbanística vigente.



Fuente. Mapa 24- Zonificación Ambiental.

ARTÍCULO 6. SUELO RURAL.

Constituye esta clase de suelo, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Se establecen para el suelo rural de Sabana de Torres las siguientes categorías especializadas en el Mapa Zonificación del Suelo Municipal.

2. Suelo de Desarrollo Restringido: Hacen Parte de esta categoría las siguientes áreas:

- a. El corredor vial Ruta del Sol.
- b. Los centros poblados rurales
- c. Suelos suburbanos para el desarrollo de usos comerciales y de servicios
- d. Suelo suburbano para el desarrollo de usos industriales
- e. Áreas de vivienda campestre en suelo suburbano
- f. Áreas de equipamiento – aeródromo

ARTÍCULO 57. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.

Para efectos de establecer la destinación asignada al suelo rural con las actividades que sobre el territorio municipal pueden ejercerse, la reglamentación de usos del suelo se establece en la siguiente clasificación:

- **Uso principal:** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

- **Uso compatible o complementario:** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- **Uso Condicionado o Restringido.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
- **Uso Prohibido.** Uso incompatible con el uso principal de la zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y social.

ARTÍCULO 72. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO:

Corresponden a aquellos suelos rurales que no forman parte de ellos suelos de protección y que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, la localización de actividades económicas y la dotación de equipamientos. En el municipio de Sabana de Torres se constituyen y delimitan las siguientes categorías de desarrollo restringido:

- Áreas para el desarrollo de usos industriales
- Áreas para el desarrollo de usos comerciales y de servicios
- **Corredor vial ruta del sol**
- Centros poblados rurales
- Áreas de vivienda campestre en suelo suburbano
- Áreas de equipamiento.

ARTÍCULO 7. SUELO DE PROTECCIÓN.

Constituido por aquellas áreas que por sus condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. En el municipio de Sabana de Torres hacen parte del suelo de protección las siguientes áreas, las cuales se especializan en el mapa zonificación del suelo municipal:

- a) Las áreas de la estructura Ecológica principal, localizadas en suelo rural y urbano.
- b) Las áreas de equipamiento de potencial impacto o zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
- c) Las áreas de amenaza y riesgo no mitigables a las que en la presente revisión del Esquema de Ordenamiento se les restringe cualquier proceso de urbanización, parcelación o construcción.



CATEGORIA	SUBCATEGORIA	COMPONENTE
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	Áreas de especial importancia ecosistémica en el suelo rural	Áreas abastecedoras de acueductos
		Áreas de bosques protectores y Rondas Hídricas
		Ecosistemas de Humedales
	Áreas de especial importancia ecosistémica en suelo urbano	Rondas hídricas de protección y humedales urbanos Aislamientos de pie y borde de talud en duelos urbano
AREAS DE EQUIPAMIENTO DE POTENCIAL IMPACTO	Planta de Tratamiento de Residuos Solidos	
AREAS DE AMENAZA Y RIESGO	Planta de Tratamiento de aguas residuales - PTAR	
	Zona de amenazas y/o riesgo alto no mitigable	

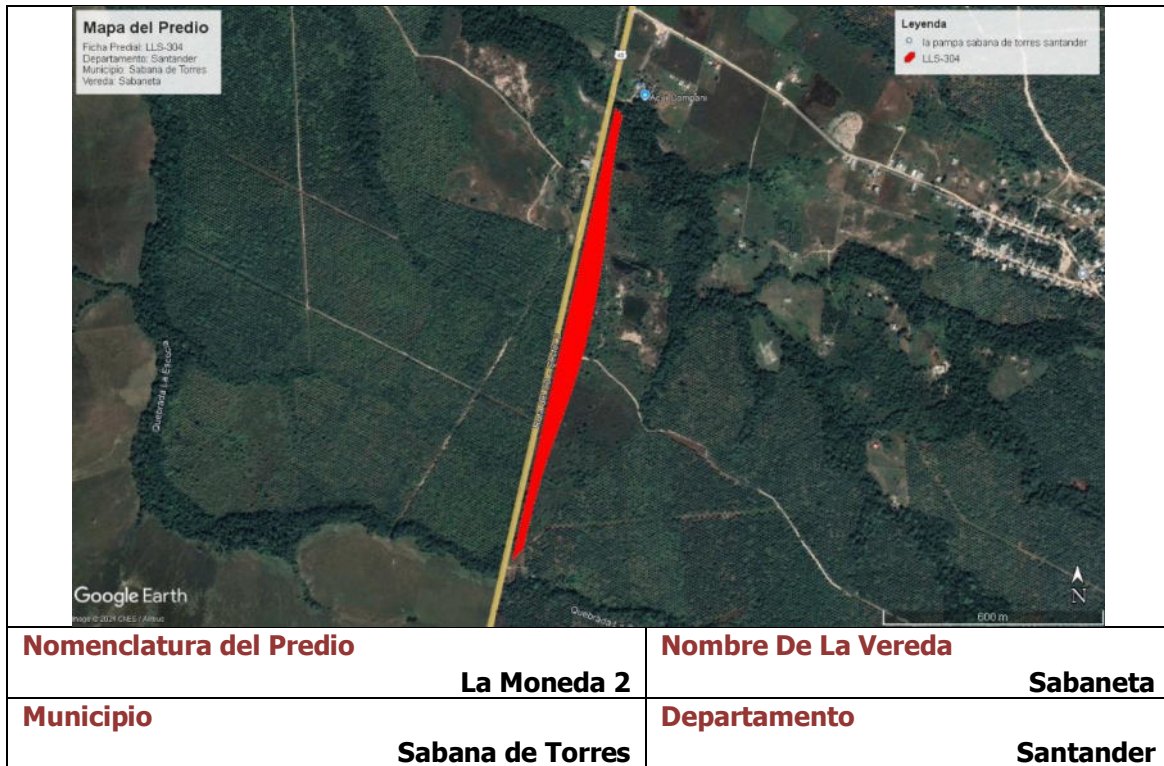
Nota: Revisando el Acuerdo No.033 de 2015 del 30 de noviembre por el cual se adopta la revisión excepcional de norma urbanística del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Sabana de Torres – Santander la norma de uso de suelo identificada en la franja de estudio no se encuentran los usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos, se observa en la norma del plano de zonificación se encuentra la norma respectiva pero tampoco se encuentran los usos respectivos del corredor vial Ruta del Sol.

Nota: El área requerida se encuentra en corredor vial de ruta del sol y protección.



6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación:



El predio se encuentra ubicado aproximadamente en el KM 28 de la vía Troncal Magdalena 2 entre Sabana de Torres y Curumaní.

6.2 Área del terreno:

Área total del terreno:	1.608.500,00 m ²
Área Requerida:	55.093,25 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Total Área Requerida	55.093,25 m ²
Área Sobrante:	1.553.406,75 m ²

Fuente: Plano predial LLS-304.

6.3 Linderos:**Área requerida 1:**

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
LINDERO NORTE:	Con quebrada Mojahuevos del P1 – P9	34,19
LINDERO ORIENTE:	Con el Mismo Predio de Jorge Enrique Cubidez Franco y Otros del P9 – P27	1225,71
LINDERO SUR:	Con predio LLS-303 de Doris Mirella Salazar Ariza y otros del P27 – 29	45,99
LINDERO OCCIDENTE:	Con vía Lizama – San Alberto P29 – P1	1276,38

Fuente: Ficha Predial LLS-304

6.4 Vías de acceso al predio:

Troncal Magdalena 2	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento
----------------------------	--

6.5 Servicios Públicos:

El predio cuenta con servicios públicos como lo son el acueducto y energía eléctrica.

Fuente: Inspección ocular.



6.6 Unidades Fisiográficas:**UF1**

UNIDAD FISIAGRÁFICA	1
TOPOGRAFÍA	PLANA
USO ACTUAL	AGROPECUARIO
NORMA	CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
VALOR POTENCIAL	49 – 67
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M² REQUERIDA EN UF1	54.691,27

UF2

UNIDAD FISIAGRÁFICA	2
TOPOGRAFÍA	PLANA
USO ACTUAL	PROTECCIÓN
NORMA	SUELO PROTECCIÓN
VALOR POTENCIAL	49
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M² REQUERIDA EN UF2	401,98

Fuente: Ficha Predial LLS-304

6.7 Áreas construidas:

No presenta Construcciones.

6.8 Características constructivas:

No presenta Construcciones.



6.9 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	E.D.C	VIDA UTIL (Años)
1	CA1. Vía interna: en material seleccionado con un espesor de 0,15 mts y un ancho promedio de 3 mts. ESTADO Y VETUSTEZ BUENO.	357,89	M2	10	Bueno	50

Fuente: Ficha Predial LLS-304

6.10 Cultivos, especies:

Se trata de un cultivo tecnificado de palma africana, variedad *Guinensis*, con una densidad de 143 unidades por hectárea. Presenta una edad aproximada de 5 años, alcanzando una altura comercial de 15 metros y un diámetro de 0,6 metros y 0,3 metros. Su estado fitosanitario se encuentra en un 90%, ya que ha presentado algunos inconvenientes evidenciables en las hojas y en el desarrollo general del cultivo.

Cultivo Tecnificado de Palma Africana		
Variedad	GUINENSIS	GUINENSIS
Unidad x Ha	143	143
Edad en Años	5	5
Altura Comercial en Metros	15	15
Diametro en Metros	0.6	0.3
Estado Fitosanitario	90%	90%

Fuente: Propia

La información presentada del cultivo fue tomada directamente en campo durante la visita, complementada con los datos suministrados por el propietario y con la información aportada por los entes de control que regulan el cultivo de palma africana. A continuación, se expone la descripción y cantidad del cultivo conforme a lo registrado en la ficha predial, además de otras especies que se encuentran en el área requerida.



DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND
CAMPANO Ø = 0,15 m	140	UND
GUAMO Ø = 0,15 m	3	UND
GUANABANO Ø = 0,10 m	1	UND
NEEN Ø = 0,05 m	7	UND
MANCHADOR Ø = 0,10 m	205	UND
PERALELO Ø = 0,10 m	1	UND
PALMAS AFRICANA GUINENSE Ø = 0,60 m	75	UND
GUARUMO Ø = 0,10 m	48	UND
GUACHARACO Ø = 0,20 m	6	UND
LENGUA VENADO Ø = 0,15 m	252	UND
COPILO Ø = 0,10 m	545	UND
CEDRILLO Ø = 0,10 m	91	UND
CAUCHO Ø = 0,15 m	309	UND
PALMAS AFRICANA GUINENSE Ø = 0,30 m	239	UND

Fuente: Ficha Predial LLS-304



7 MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Artículo 3º.- Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar



fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Conforme a lo consignado en el artículo 29 y 30 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, considerando como premisa que cuenta con un buen estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.



8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

UF1

Oferta	Identificación del Predio						Terreno	Construcción	Anexos	Valor Total	Detalles de la oferta		Punto Internet								
	Fecha de Publicación	Departamento	Municipio	Vereda	Clasificación del Suelo	Punto	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Area (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	
1	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres	El Jarrm	Rural	Jelson Castro 321-9338056 321-9338056	650,000,000.00	5%	617,500,000.00	17.00	25,559,423.53	2,555.88	180	850,000.00	1	30,000,000.00	153,000,000.00	30,000,000.00	finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/simplana organizado en potreros con pastos mejorados (estrella, caminanta y Humidicola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses, Corral de trabajo para ganado en madera con embarcadero de cemento, 2 pozos de cría de peces, 1 galpón de paja. Tiene sembrados 500 matas de cacao edad de 1 año. Casa de material con excelentes acabados para potreros con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegrada, kiosko con BBQ, casa para trabajadores con 03 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día. Precio de venta: \$650 millones de pesos.		En Campo
2	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Directo Inmobiliaria 318 600714	1,280,000,000.00	5%	1,216,000,000.00	40.00	27,125,000.00	2,712.50	120	800,000.00	1	35,000,000.00	96,000,000.00	35,000,000.00	Finca Ganadera de 40 hectáreas en Sabana De Torres, Santander ubicada a 300m de la ruta del sol, topografía del terreno 100% plana, tierra de vegas.Ubicada en el mejor sector de valorización de la zona, con varias vías de acceso.Tiene potreros con pastos naturales, (pajamarga), cercados eléctricamente con una capacidad para sostener 100 reses aproximadamente, bebederos en todos los potreros.Corral en riel y madera con piso en cemento, manga y embarcadero.Casa en material con 03 habitaciones y 01 baño, cocina tradicional. Energía a 220v, pozo perforado y tanque aéreo. Precio de venta \$ 32 millones de pesos por hectárea, escrituras al día.		https://directoriainmobiliario.com.co/muayweb.co/inmuebles/finca-est-venta-en-distrito-de-torres/1012/2459407
3	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jelson Castro 321-9338056 321-9338056	640,000,000.00	10%	576,000,000.00	20.00	28,800,000.00	2,880.00	0	-	0	-	-	-	finca de 20 hectáreas con uso de suelo industrial y agropecuario en Sabana de Torres (Sóter), a 2,5km de la Ruta del Sol, con 2km en vía pavimentada y 500mts en vía destapada en buenas condiciones. Topografía del terreno semi ondulado, cuenta con 06 hectáreas con uso de suelo industrial, 14 hectáreas con uso de suelo agrícola y nacedero de agua propio. No cuenta con instalaciones, solo terreno. Escrituras al día Precio de Venta: \$640.000.000 (negociable)		En Campo
4	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jelson Castro 321-9338056 321-9338056	703,000,000.00	5%	667,850,000.00	19.00	25,571,052.63	2,557.11	200	850,000.00	1	12,000,000.00	170,000,000.00	12,000,000.00	Se vende finca de 19 hectáreas en Sabana De Torres - Santander, ubicada a 1 km de la ruta del sol topografía del terreno 100 % plana. La finca cuenta con el 13 % del terreno para uso de suelo industrial.Tiene potreros cercados eléctricamente sembrados pasto Humidicola, con una capacidad de carga para 40 animales, bebederos en todos los potreros.Corral de trabajo en madera, cocheras con una capacidad para 10 animales.Casa de material con 3 habitaciones, cocina tradicional, cuenta con pozo perforado a 20 mts y energía a 220v.Con escrituras al día. Precio de venta \$ 703 millones de pesos. También se venden las hectáreas industriales por aparte en \$ 40 millones. (Ya se encuentra en proceso de desenglobe en la Agencia Nacional De Tierras).		https://directoriainmobiliaria.com.co/finca-est-venta-en-vereda-el-jaram-6921833770

UF2

	Cordenadas	Identificación del Predio	Terreno	Construcción	Anexos	Valor total	Detalles de la Oferta	Puntaje Internet
Oferta	Fecha de Publicación	Departamento Municipio Vereda Clasificación del Suelo Uso Del Suelo	Planta Valor % de Reg.	Arroz (Ha) Valor m ² Área (m²)	Viver m ² Área (m²)	Arroz (m²) Viver m ² Construcción	fotografía	
4	24-ago-25	Santander Sobania de Torres Aguas Chicas Rural	\$ - \$ 200.000.000,00 5%	- -	0	\$ - 82.500.000,00	Finca de 20 hectáreas en Sabana de Torres, Santander. Vereda Aguas Chicas a unos cuantos kilómetros de la Ruta del Sol (entrambo por el cruce "El Quince"). Muy buenas vías de acceso. Topografía del terreno ondulado apta para agricultura (cacao, yuca, plátano, cítricos). Tiene 17 potreros con cercados con alambre de púa, capacidad de 25 reses. La atraviesa un caño de agua. Presenta casa.	https://www.cenicualdas.com/inmueble/fincas-anexo-sabana-de-torres-asabas-de-torres/
5	24-ago-25	Santander Barrancabermeja El Zarzal Rural	\$ - \$ 630.000.000,00 5%	998.500.000,00 \$ 10x0 \$ 5.646.238,42	0	\$ - -	Finca de 106 hectáreas ubicada a cerca a la vía en que conduce de la Loma a Barrancabermeja (Stober). Topografía del terreno semondulada trabuchal. Tiene aparcerías entre un 50%, en rastros y reservas de agua. El terreno restante está en potreros con pasto natural. Muy buenas fuentes de agua, le bañan 3 quebradas y cuenta con nacimientos de agua propios. Tiene un rancho de tabla con techo en zinc, corral de madera para trabajar, Placa eléctrica solar. La finca tiene proyección ganadera o agrícola, siembra de cultivos y/o proyectos piscícolas, avícolas y pecuarios. Precio \$630 millones.	https://viviendadelafrontera.co/finca-viva-vereda-el-zarzal-mezclita.html#?id=1158792&liveview=true&sourceCode=3dm_sourceCodeLive-connect@dam.mediametriceit.net
6	24-ago-25	Santander Barrancabermeja Moravia de San Rafael Rural	\$ - \$ 1.000.000.000,00 10%	\$ 900.000.000,00 32x0 \$ 6.187.500,00	120 \$ 618,75	\$ 600.000.000,00	Vendo DIRECTO Finca de 31 hectáreas en Barrancabermeja (Santander), Ubicada cerca a la Ruta del Cacao. Excelentes vías de acceso. Topografía del terreno llano plano. Tienen 30 hectáreas sembradas en palma de escala variedad Guaranis sembrado en 2008. Actualmente produce 22 Ton x met. Casa de material en obra gris (para terminar), con 4 habitaciones, 3 baños, sala-comedor, cocina, comedor a la redonda y de ladrillo a la vista con techo en termo acústico. Energía a 220V y acomoda vivienda tipo prefabricado, se hace descuento en la cota anexos de la siembra del cultivo de palma.	https://viviendadelafrontera.co/finca-viva-vereda-el-zarzal-mezclita.html#?id=1158792&liveview=true&sourceCode=3dm_sourceCodeLive-connect@dam.mediametriceit.net
7	24-ago-25	Santander Barrancabermeja Perceles Rural	\$ - \$ 1.000.000.000,00 5%	\$ 1.000.000.000,00 90x0 \$ 5.800.000,00	480 \$ 980,00	\$ 150.000.000,00	Vereda peroles Barrancabermeja, área 900.000 mtg, 3 habitaciones, 2 baños, la finca tiene 90 hectáreas, son 112.000.000 por hectárea, de las cuales 10 están en caucho y en cacao, una en guayaba y pera , 45 en potreros, y las otras hectáreas están por explotar, cuenta con 3 casas, una para el dueño y dos para videntes, está rodeada de campo abierto, tiene nacimiento de agua en los bosques que tiene la finca, queda ubicada en la vereda de perolas a 4 kilómetros de la va panamericana, cocina y parqueadero. Los anexos qe se descuenten hacen referencia a los cultivos nombrados por el propietario.	https://www.bienesarioficial.gov.co/FINCAFINCAS-3dhp-gios-FW85925-inicio-3.php



8.2 Depuración Mercado:

UF1

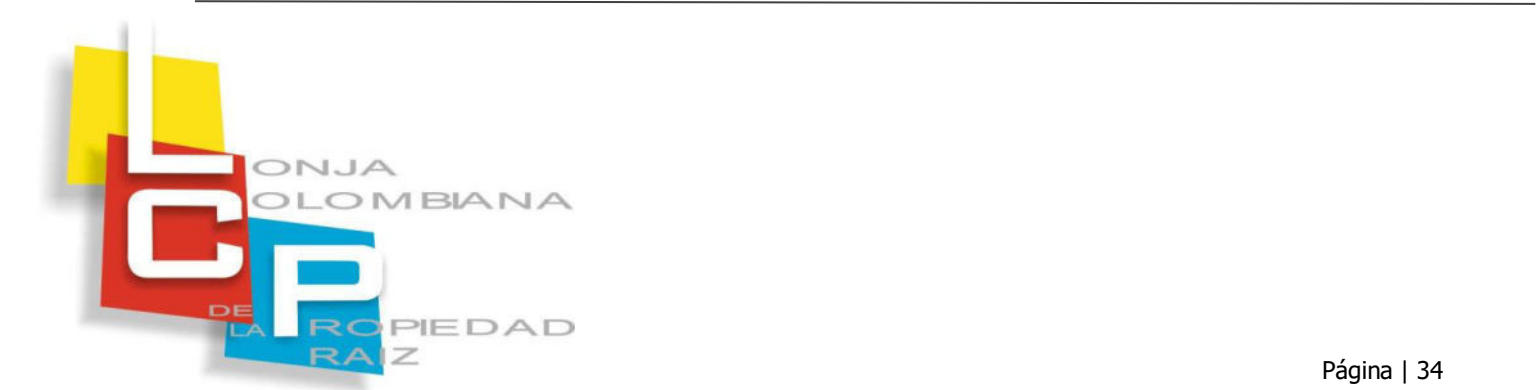
Identificación del Predio										Terreno	Construcción	Anexos	Valor Total		Detalles de la Oferta					
Oferta	Fecha de Publicación	Departamento	Municipio	Vereda	Clasificación del Suelo	Punto	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet	
1	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres	El Jaemin	Rural	Jelson Castro 321-9338056 321-9338056	650,000,000.00	5%	617,000,000.00	17.00	25,559,423.53	2,555.88	180	850,000.00	30,000,000.00	153,000,000.00	30,000,000.00	finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/simplano organizada en potreros con pastos mejorados (estrella, camanina y Humidicola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses, Corral de trabajo para ganado en madera con embarcadero de cemento, 2 pozos de cría de peces, 1 galpon de pequeño. Tiene sembrados 500 matas de cacao edad de 1 año. Casa de material con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegrada, kiosko con BBQ, casa para trabajadores con 03 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día, Precio de venta: \$650 millones de pesos.		En Campo
2	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Directo Inmobiliaria 318 690714	1,280,000,000.00	5%	1,216,000,000.00	40.00	27,125,000.00	2,712.50	120	800,000.00	35,000,000.00	96,000,000.00	35,000,000.00	Finca Ganadera de 40 hectáreas en Sabana De Torres, Santander ubicada a 300m de la ruta del sol, topografía del terreno 100% plana, tierra de vegas.Ubicada en el mejor sector de valorización de la zona, con varias vías de acceso.Tiene potreros con pastos naturales, (pajemarga), cercados eléctricamente con una capacidad para sostener 100 reses aproximadamente, bebederos en todos los potreros.Corral en riel y madera con piso en cemento, manga y embarcadero.Casa en material con 03 habitaciones y 01 baño, cocina tradicional. Energía a 220v, pozo perforado y tanque aéreo. Precio de venta \$ 32 millones de pesos por hectárea, escrituras al día.		https://directoriainmobiliario.com.co/inmuebles/finca-entendida-en-distrito-de-risega/10127458407
3	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jelson Castro 321-9338056 321-9338056	640,000,000.00	10%	576,000,000.00	20.00	28,800,000.00	2,880.00	0	-	0	-	-	finca de 20 hectáreas con uso de suelo industrial y agropecuario en Sabana de Torres (Sóter), a 2,5km de la Ruta del Sol, con 2km en vía pavimentada y 500mts en vía destapada en buenas condiciones. Topografía del terreno semi ondulado, cuenta con 06 hectáreas con uso de suelo industrial, 14 hectáreas con uso de suelo agrícola y nacadero de agua propio. No cuenta con instalaciones, solo terreno. Escrituras al día Precio de Venta: \$640,000,000 (negociable)		En Campo
4	24-sep-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jelson Castro 321-9338056 321-9338056	703,000,000.00	5%	667,850,000.00	19.00	25,571,052.63	2,557.11	200	850,000.00	12,000,000.00	170,000,000.00	12,000,000.00	Se vende finca de 19 hectáreas en Sabana De Torres - Santander, ubicada a 1 km de la ruta del sol topografía del terreno 100 % plana. La finca cuenta con el 13 % del terreno para uso de suelo industrial.Tiene potreros cercados eléctricamente sembrados pasto Humidicola, con una capacidad de carga para 40 animales, bebederos en todos los potreros.Corral de trabajo en madera, cocheras con una capacidad para 10 animales.Casa de material con 3 habitaciones, cocina tradicional, cuenta con pozo perforado a 20 mts y energía a 220v.Con escrituras al día. Precio de venta \$ 703 millones de pesos. También se venden las hectáreas industriales por aparte en \$ 40 millones. (Ya se encuentra en proceso de desenglobe en la Agencia Nacional De Tierras).		https://directoriainmobiliario.com.co/inmuebles/finca-entendida-en-distrito-de-risega/10127458407

		Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno	Construcción	Anexos	Valor Total		Detalles de la Oferta										
Ciudad	Fecha de Publicación	Latitud	Longitud	Departamento	Municipio	Vereda	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Puntaje	Valor	% de Neg.	Valor Apreciado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m ²	Área (m ²)	Valor m ²	Área (m ²)	Valor m ²	Construcción	Anexo	Descripción del Inmueble	Fotografía	Punto Internet	
4	24 sep-25	7°16'17.63"N	79°23'33.94"W	Santander	Sabana de Torres	Aguas Claras	Rural	Áreas amenazada y riesgo alto por erosión		\$ 300,000,000.00	5%	\$ 300,000,000.00	20.00	\$ 5,375,000.00	\$ 537.50	150	\$ 950,000.00	0	-	\$ -	\$ 62,500,000.00	-	Finca de 20 hectáreas en Sabana de Torres, Santander. Vereda Aguas Claras a unos cuantos kilómetros de la Ruta del Sol (entrando por el cruce "El Quince"). Muy buenas vías de acceso. Topografía del terreno ondulada apta para agricultura (cacao, yuca, plátano, cítricos). Tiene 17 potreros con cercados con alambre de púas, capacidad de 25 reses. La atraviesa un caño de agua. Presenta casas.		https://www.ciencuadras.com/inmuebles/finca-en-vereda-aguas-de-torres-sabana-de-torres-2527417
5	24 sep-25	7°523.03"N	79°28'53.34"W	Santander	Barrancabermeja	El Zarzal	Rural	Suelo de Protección Rural		\$ 630,000,000.00	5%	\$ 598,500,000.00	106.00	\$ 5,646,226.42	\$ 564.62	0	-	\$ -	0	-	\$ -	-	Finca de 106 hectáreas ubicada a cerca a la vía en que conduce de la Lüzama a Barrancabermeja (Súder). Topografía del terreno semiondulado tractorable. Tiene aproximadamente un 50% en pastos y reservas de agua. El terreno restante está en potreros con pasto natural. Muy buenas fuentes de agua, las bolan 3 quebradas y cuenta con nacimientos de agua propios. Tiene un rancho de tablas con techo en zinc, corral de madera para trabajar. Planta eléctrica solar. La finca tiene proyección ganadera o agrícola, siembra de cultivos y/o proyectos piscícolas, avícolas y pecuarios. Precio \$630 millones.		https://witerdo.b/mrmae/bd1779925213/waterdo-30m-sourceid=connectidm-medium#fzfetel
6	24 sep-25	7°9'32.35"N	79°23'39.68"W	Santander	Barrancabermeja	Mesa de San Rafael	Rural	Suelo de Protección Rural		\$ 1,000,000,000.00	10%	\$ 900,000,000.00	32.00	\$ 6,187,500.00	\$ 618.75	120	\$ 850,000.00	300000	2,000.00	\$ 2,000.00	\$ 102,000,000.00	\$ 605,000,000.00	Vendo DIRECTO finca de 31 hectáreas en Barrancabermeja (Santander). Ubicada cerca a la Ruta del Cacao. Excelentes vías de acceso. Topografía del terreno 100% plano. Tiene 30 hectáreas sembradas en palma de aceite variedad Guaraní sembrada en 2008. Actualmente produce 32 TON x mes. Casa de material en obra gris (para terminar), con 4 habitaciones, 3 baños, sala-comedor, cocina, corredor a la redonda y de ladrillo a la vista con techo en termo acústico. Bodega. Energía a 220V y acueducto veredal. Pozo perforado. Se hace descuento en la casita anexos de la siembra del cultivo de palma.		https://witerdo.b/mrmae/blle/1158752/13/waterdo-70m-sourceid=connectidm-medium#fzfetel
7	24 sep-25	7°1'131.62"N	79°41'37.62"W	Santander	Barrancabermeja	Pericos	Rural	Suelo de Protección Rural		\$ 1,500,000,000.00	0%	\$ 1,500,000,000.00	90.00	\$ 5,600,000.00	\$ 590.00	480	\$ 850,000.00	100000	1,500.00	\$ 1,500.00	\$ 405,000,000.00	\$ 950,000,000.00	Vereda peroles Barrancabermeja, Área 900.000 mts, 3 habitaciones, 2 baños, la finca tiene 90 hectáreas, son \$12.000.000 por hectárea, de las cuales 10 están en caucho y en cacao, una en guayaba y pera , 45 en potreros, y las otras hectáreas están por explotar, cuenta con 3 casas, una para el dueño y dos para vivientes, está rodeada de caño areñoso, tiene nacimiento de agua en los bosques que tiene la finca, queda ubicado en la vereda de peroles a 4 kilómetros de la va paramericiana, cocina y pargueadero. Los anexos q se descuentan hacen referencia a los cultivos nombrados por el propietario.		https://www.hierroonline.co/otoc-FV55525-mcio-3.php

9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.



10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

UF1

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 25.558.824
2	\$ 27.125.000
3	\$ 28.800.000
4	\$ 25.571.053
PROMEDIO	\$ 26.763.719
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 1.543.933
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,77%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,913820036
LÍMITE SUPERIOR	\$ 28.307.652
LÍMITE INFERIOR	\$ 25.219.786
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 28.300.000
VALOR ADOPTADO m2	\$ 2.830

UF2

MUESTRAS	V/Ha Terreno
4	\$ 5,375,000
5	\$ 5,646,226
6	\$ 6,187,500
7	\$ 5,800,000
PROMEDIO	\$ 5,752,182
DESVIACIÓN ESTANDAR	339254.6582
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.90%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0.473858635
LÍMITE SUPERIOR	\$ 6,091,436
LÍMITE INFERIOR	\$ 5,412,927
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 6,090,000
VALOR ADOPTADO m2	\$ 609

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/semiplano organizado en potreros con pastos mejorados (estrella, caminante y Humidicola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses, Corral de trabajo para ganado en madera con embarcadero de cemento, 2 pozos de cría de peces, 1 galpón de pequeño. Tiene sembradas 500 matas de cacao edad de 1 año. Casa de material con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegral. Kiosko con BBQ, casa para trabajadores con 03 habitaciones, baño



social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día, Precio de venta: \$650 millones de pesos.

Oferta 2: Finca Ganadera de 40 hectáreas en Sabana De Torres, Santander ubicada a 300m de la ruta del sol, topografía del terreno 100% plana. tierra de vegas. Ubicada en el mejor sector de valorización de la zona, con varias vías de acceso. Tiene potreros con pastos naturales, (pajamarga), cercados eléctricamente con una capacidad para sostener 100 reses aproximadamente, bebederos en todos los potreros. Corral en riel y madera con piso en cemento, manga y embarcadero. Casa en material con 03 habitaciones y 01 baño, cocina tradicional. Energía a 220v, pozo perforado y tanque aéreo. Precio de venta \$ 32 millones de pesos por hectárea, escrituras al día.

Oferta 3: finca de 20 hectáreas con uso de suelo industrial y agropecuario en Sabana de Torres (Stder), a 2,5km de la Ruta del Sol, con 2km en vía pavimentada y 500mts en vía destapada en buenas condiciones. Topografía del terreno semi ondulado, cuenta con 06 hectáreas con uso de suelo industrial, 14 hectáreas con uso de suelo agrícola y nacedero de agua propio. No cuenta con instalaciones, solo terreno. Escrituras al día Precio de Venta: \$640.000.000 (negociable).

Oferta 4: Se vende finca de 19 hectáreas en Sabana De Torres - Santander, ubicada a 1 km de la ruta del sol topografía del terreno 100 % plana. La finca cuenta con el 13 % del terreno para uso de suelo industrial. Tiene potreros cercados eléctricamente sembrados pasto Humidicola. con una capacidad de carga para 40 animales, bebederos en todos los potreros. Corral de trabajo en madera. cocheras con una capacidad para 10 animales. Casa de material con 3 habitaciones, cocina tradicional, cuenta con pozo perforado a 20 mts y energía a 220v. Con escrituras al día. Precio de venta \$ 703 millones de pesos. También se venden las hectáreas industriales por aparte en \$ 40 millones. (Ya se encuentra en proceso de desenglobe en la Agencia Nacional De Tierras)..

UF2

Oferta 1: Finca de 20 hectáreas en Sabana de Torres, Santander. Vereda Aguas Claras a unos cuantos kilómetros de la Ruta del Sol (entrando por el cruce "El Quince"). Muy buenas vías de acceso. Topografía del terreno ondulada apta para agricultura (cacao, yuca, plátano, cítricos). Tiene 17 potreros con cercados con alambre de púas, capacidad de 25 reses. La atraviesa un caño de agua. Presenta casa.

Oferta 2: Finca de 106 hectáreas ubicada a cerca a la vía en que conduce de la Lizama a Barrancabermeja (Stder). Topografía del terreno semiondulada tractorable. Tiene aproximadamente un 50% en rastrojos y reservas de agua. El terreno restante esta en potreros con pasto natural. Muy buenas fuentes de agua, la bañan 3 quebradas y cuenta con nacimientos de agua propios. Tiene un rancho de tabla con techo en zinc, corral de madera para trabajar. Planta eléctrica solar. La finca tiene proyección ganadera o agrícola, siembra de cultivos y/o proyectos piscícolas, avícolas y pecuarios. Precio \$630 millones.



Oferta 3: Vendo DIRECTO finca de 31 hectáreas en Barrancabermeja (Santander). Ubicada cerca de la Ruta del Cacao. Excelentes vías de acceso. Topografía del terreno 100% plano. Tiene 30 hectáreas sembradas en palma de aceite variedad Guinensis sembrada en 2008. Actualmente produce 32 TON x mes. Casa de material en obra gris (para terminar), con 4 habitaciones, 3 baños, sala-comedor, cocina, corredor a la redonda y de ladrillo a la vista con techo en termo acústica. Bodega. Energía a 220V y acueducto veredal. Pozo perforado. se hace descuento en la casilla anexos de la siembra del cultivo de palma.

Oferta 4: Vereda peroles Barrancabermeja, área 900.000 mts, 3 habitaciones, 2 baños, la finca tiene 90 hectáreas, son \$12.000.000 por hectárea, de las cuales 10 están en caucho y en cacao, una en guayaba y pera , 45 en potreros, y las otras hectáreas están por explotar, cuenta con 3 casas, una para el dueño y dos para vivientes, está rodeada de caño arenoso, tiene nacimiento de agua en los bosques que tiene la finca, queda ubicada en la vereda de peroles a 4 kilómetros de la va panamericana, cocina y parqueadero. Los anexos que se descuentan hacen referencia a los cultivos nombrados por el propietario.

10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- El área requerida no presenta servidumbres.

10.5 Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)

- Según acuerdo 033 nov-30- 2015-eot (3), en el artículo 62. Ecosistemas de humedales indica que, para la totalidad de las rondas hídricas de protección de drenaje, la distancia mínima de aislamiento será de treinta (30) metros, medidos desde la cota máxima de inundación y el artículo 83 del decreto-Ley 2811 de 1974 literal d, que establece que las rondas hídricas protectoras deben tener un aislamiento de un máximo de hasta treinta (30) metros, esta distancia se mide a partir de la línea de mareas máximas o del cauce permanente de ríos y lagos; luego de realizar los respectivos levantamientos topográficos se procede a realizar el cálculo y al colindar el predio con la Quebrada Mojahuevo presenta un **Área Ronda Hídrica = 401,98 m²** sobre el área requerida.

Fuente. Informe Técnico de Ronda Hídrica del Funcionario.

10.6 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica



11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1 Costos de reposición:

CA1

CA-1 Vía Interna					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	35.79	\$ 361,836.90	141
Localización - trazado y replanteo	m2	\$ 2,010	357.89	\$ 719,358.90	208
Excavación mecánica	m3	\$ 37,785	53.68	\$ 2,028,298.80	141
Estructura					
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	53.68	\$ 7,371,176.56	141
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	10,480,671.16
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	29,284.62
Tomado de la Construdata N° 216					

11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FBIAL	VALOR ADOPTADO
CA1	10	50	20%	2.5	19.11%	\$ 29,284.62	\$ 5,595.94	\$ 23,688.68	\$ 23,700.00



12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Teniendo en cuenta el inventario de cultivos y especies vegetales relacionado en la ficha predial del área objeto de estudio, se pudo determinar que para el caso de aquellas especies vegetales que son consideradas permanentes o transitorias, es necesario conocer su valor unitario a partir de la estructura de costos agrícola de un cultivo típico, calculado a partir de la producción esperada en función de la vida útil y edad del cultivo.

La estimación de los costos de establecimiento, sostenimiento y producción de las especies objeto de avalúo, fueron calculadas a partir del presupuesto de una hectárea de la especie objeto de avalúo y su correspondiente división por la cantidad de individuos que pueden instalarse (densidad).

En atención a lo indicado en la resolución 620 del IGAC, la valoración se lleva a cabo teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación de este.

Si bien es cierto que se trata de la valoración de individuos aislados que no constituyen un cultivo técnicamente establecido, también es cierto que de acuerdo a la visita de campo efectuada se pudo establecer que los individuos se encuentran en su etapa de producción, lo que indica que han existido actividades aparentemente artesanales y tradicionales para el establecimiento y sostenimiento de los mismos, razón por la cual, se considera que el valor concluido de la estructura de costos agrícola de un cultivo tecnificado se puede asumir para las especies objeto de avalúo, dado su estado fitosanitario actual y etapa de producción.

Maderables

Segunda

Tipo de madera	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
SEGUNDA MADERA	\$ 33,470.24	\$ 101,526.38	\$ 150,616.07	\$ 511,350.83	\$ 1,184,474.47	\$ 2,259,240.94

Tercera

Tipo de madera	DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
TERCERA MADERA	\$ 17,850.79	\$ 40,164.28	\$ 66,940.47	\$ 148,756.61	\$ 315,859.86	\$ 602,464.25



Palma Africana

Nombre Común	Precio m ³ (en pie)	Unidades x Ha (Dem)	Costo de establecimiento del cultivo Primer Año por Hectárea (Ce)	Costo de mantenimiento del cultivo por año en una hectárea (Cm)	Edad en años (n)	Total Establecimiento Unidad (CT)
			Costo total	Costo total		Valor unidad a reponer (Ct) = $\frac{(cm \times n) + ce}{Dem}$
PALMAS AFRICANA GUINENSE Ø = 0,60 m	\$ 279,000	143	\$ 32,435,000	\$ 10,320,000	5	\$ 587,657
PALMAS AFRICANA GUINENSE Ø = 0,30 m	\$ 279,000	143	\$ 32,435,000	\$ 10,320,000	5	\$ 587,657

Valor a Pagar por Volumen Extraído de Fruto						Estado Fitosanitario	Valor Unitario Final
Altura comercial en metros (Hc)	Diámetro en metros (Dm) $Diámetro en metros (Dm) = \frac{Pm}{\pi}$	Volumen Comercial en m ³ (Vcm ³) (Base fruto por edad) $Vcm^3 = \frac{\pi}{4} \times Dm^2 \times Hc \times 0.65$	Factor Recolección (70%) Factor aserradero (Fas) = $Vcm^3 \times 0.70$	Factor Arriendo en Pie (60%) Factor arriendo en pie= $Fas \times 0.6 + Valor comercial m^3$	Valor Unitario Total Valor unitario de unidad a reponer = CT + Factor arriendo en pie		
15	0.60	2.757	1.930	\$ 323,036	\$ 910,693	90%	\$ 819,624
15	0.30	0.689	0.482	\$ 80,759	\$ 668,416	90%	\$ 601,575

Ornamentales

ORNAMENTALES				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	AREA SEMBRADA	# PLANTAS	VALOR M2
\$ 39,985.03	0.5	1	2	\$ 79,970.07

Frutales

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo		
Guanabano	3	\$ 17,847,731	\$ 11,681,395	5400	2784	\$ 2,300	\$ 2,500	\$ 12,420,000	\$ 6,960,000	234	126,192.85

Nota. Informe de estudio de evaluación de especies elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. para el año 2025.



12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CAMPANO Ø = 0,15 m	140	UND	\$ 33,470.24	\$ 33,000.00	\$ 4,620,000.00
GUAMO Ø = 0,15 m	3	UND	\$ 33,470.24	\$ 33,000.00	\$ 99,000.00
GUANABANO Ø = 0,10 m	1	UND	\$ 126,192.85	\$ 126,000.00	\$ 126,000.00
NEEN Ø = 0,05 m	7	UND	\$ 17,850.79	\$ 18,000.00	\$ 126,000.00
MANCHADOR Ø = 0,10 m	205	UND	\$ 17,850.79	\$ 18,000.00	\$ 3,690,000.00
PERALELO Ø = 0,10 m	1	UND	\$ 39,985.03	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00
PALMAS AFRICANA GUINESE Ø = 0,60 m	75	UND	\$ 819,623.72	\$ 820,000.00	\$ 61,500,000.00
GUARUMO Ø = 0,10 m	48	UND	\$ 17,850.79	\$ 18,000.00	\$ 864,000.00
GUACHARACO Ø = 0,20 m	6	UND	\$ 33,470.24	\$ 33,000.00	\$ 198,000.00
LENGUA VENADO Ø = 0,15 m	252	UND	\$ 17,850.79	\$ 18,000.00	\$ 4,536,000.00
COPILLO Ø = 0,10 m	545	UND	\$ 39,985.03	\$ 40,000.00	\$ 21,800,000.00
CEDRILLO Ø = 0,10 m	91	UND	\$ 17,850.79	\$ 18,000.00	\$ 1,638,000.00
CAUCHO Ø = 0,15 m	309	UND	\$ 33,470.24	\$ 33,000.00	\$ 10,197,000.00
PALMAS AFRICANA GUINESE Ø = 0,30 m	239	UND	\$ 601,574.64	\$ 602,000.00	\$ 143,878,000.00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES					\$ 253,312,000.00



13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)".
- Según lo establecido en el Esquema De Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabana de Torres y en el plano De Uso del Suelo, se puede observar que el predio se encuentra en uso corredor vial. (Ver capítulo 5).
- Los valores adoptados para las especies y cultivos corresponden a un estudio donde permanentes se tuvo en cuenta la variedad y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo. Los respectivos soportes reposan en la memoria técnica de la entidad. Las especies vegetales se valoraron partiendo del hecho que estas se encuentran en buen estado fitosanitario; en los casos que se identifique un mal estado fitosanitario de alguna especie vegetal o frutal, se dejara la anotación. El estado fitosanitario es de 100%.
- Los costos unitarios tomados de la construdata 216 corresponden a la referencia de la ciudad de Bogotá.
- Quebrada Mojahuevo presenta un Área Ronda Hídrica = 401,98 m² sobre el área requerida.



14 RESULTADO DEL AVALÚO

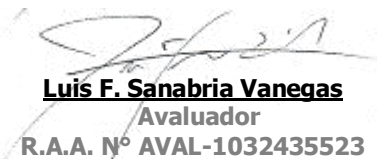
DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Sabaneta
FICHA PREDIAL: LLS-304.
DIRECCIÓN: La Moneda 2.
PROPIETARIO: Jorge Enrique Cubidez Franco Y Otros.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m2	54,691.27	\$ 2,830.00	\$ 154,776,294.10
2	UF2	m2	401.98	\$ 609.00	\$ 244,805.82
TOTAL TERRENO					\$ 155,021,099.92
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
ANEXOS					
CA1	VIA INTERNA	m2	357.89	\$ 23,700.00	\$ 8,481,993.00
TOTAL ANEXOS					\$ 8,481,993.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 253,312,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 253,312,000.00
TOTAL AVALÚO DE LA FRNJA AFECTADA					\$ 416,815,092.92

Son: Cuatrocientos Dieciséis Millones Ochocientos Quince Mil Noventa Y Dos Pesos Con Noventa Y Dos Centavos M.L.

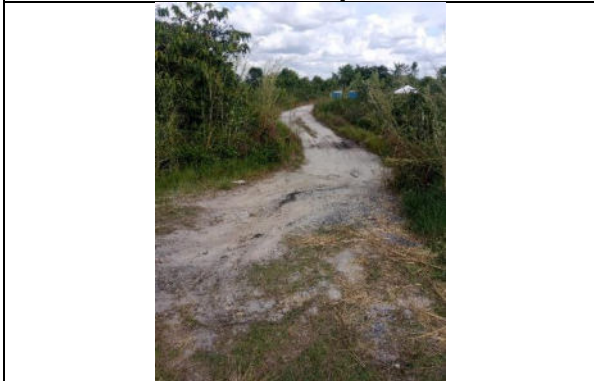
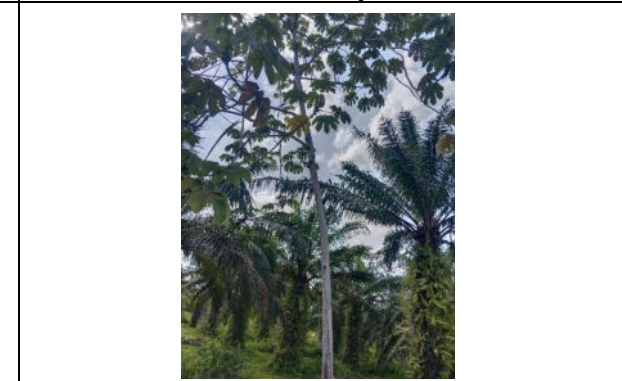
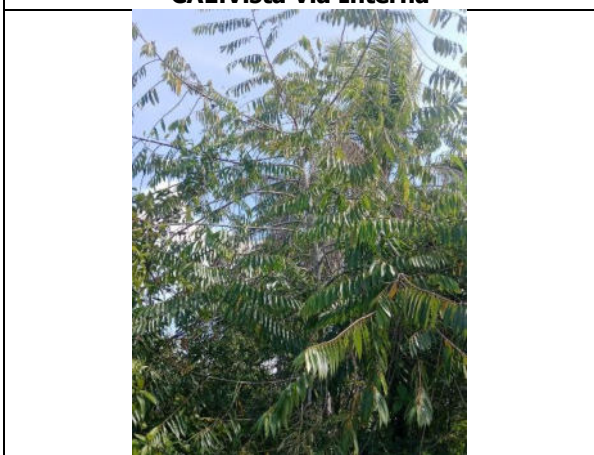
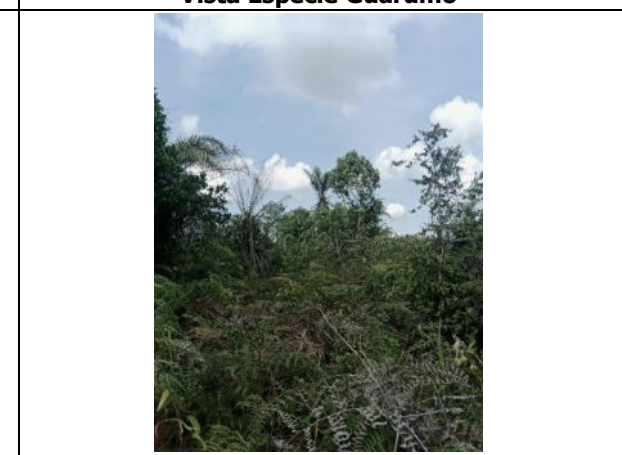

Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



15 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Vista Área requerida	Vista Área requerida
	
CA1.Vista Vía Interna	Vista Especie Guarumo
	
Vista Especies	Vista Especies

	
Vista Especies	Vista Especie Palma Africana
	
Vista Especie Palma Africana	Vista Especie Palma Africana

16 ANEXO

- No Anexos



17 LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DAÑO EMERGENTE

I. Notario y Registro

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS		
INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS		
"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."		
Tipo de Inmueble:	Lote	
Valor Avalúo Comercial:	\$	416,815,092.92
1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$	21,836,532
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$	21,836,532
Anexo 1: Notariado y registro		
APLICA		
Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00179 del 10 de enero de 2025, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 10/01/2025 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y la resolución 00585 del 24 de enero de 2025. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.		
TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVB
UVB 2025	\$ 11,552	36,081.64
SMMLV 2025	\$ 1,423,500	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 416,815,092.9	292.81
Concepto	Tarifa	Valor
Derechos notariales		
Acto sin cuantía	\$ 86,200	\$ 1,279,845
Cuantía inferior a \$ 246,700	\$ 29,400	
Cuantía superior a \$ 246,700	0.30%	
Hoja papel de seguridad (15 hojas)	\$ 5,300	
Copia hoja de seguridad (30 hojas)	\$ 5,300	\$ 79,500
Recaudos		
Acto sin cuantía	\$ 18,400	\$ 105,500
0 - \$ 100'	\$ 27,600	
100' - 300'	\$ 41,700	
300' - 500'	\$ 50,300	
500' - 1000'	\$ 68,600	
1000' - 1500'	\$ 80,900	
> 1500'	\$ 92,000	
Registro		
Acto sin cuantía	\$ 28,100	\$ 4,997,613
< 1061,28 UVB	\$ 50,600	
1061,28 UVB - 15,918,96 UVB	0.8670%	
15,918,96 UVB - 27,592,87 UVB	1.0760%	
27,592,87 UVB - 40,858,70	1.1990%	
> 40,858,70 UVB	1.2680%	
FMI	\$ 21,900	
Sistematización y conservación documental	2%	\$ 99,952
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)	\$	6,743,311
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19.00%	\$ 288,486
RENTAS DEPARTAMENTALES	1.05%	\$ 4,384,358
SI RETENCIÓN EN LA FUENTE	2.50%	\$ 10,420,377
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)	\$	21,836,532
Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)		



II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

III. Desconexión de servicios Públicos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

IV. Arrendamiento Y/O almacenamiento provisional.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

V. Impuesto predial.

- No aplica dado que no es compra total del predio.

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

LUCRO CESANTE**i. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.**

- No aplica dado que no se suministra documentación.

ii. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

- Al momento de la verificación de la documentación, la señora Alenis Flórez Ortega quien envía la documentación no es la propietaria del predio, por tanto no se liquida.



18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Sabaneta
FICHA PREDIAL: LLS-304.
DIRECCIÓN: La Moneda 2,
PROPIETARIO: Jorge Enrique Cubidez Franco Y Otros.

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	\$ 21,836,532	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0.00	
III. Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	\$ 0.00	
V. Impuesto Predial	\$ 0.00	
VI. Adecuación De Área Remanente	\$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0.00	
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0.00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL	\$ 21,836,532	

Son: Veintiún Millones Ochocientos Treinta Y Seis Mil Quinientos Treinta Y Dos Pesos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



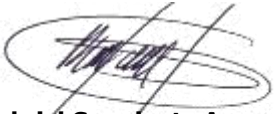
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
LLS-304

En la ciudad de Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por **Consorcio Autopista del Rio Grande**, del predio denominado **LLS-304** en el Municipio de Sabana de Torres (Santander), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m2	54,691.27	\$ 2,830.00	\$ 154,776,294.10
2	UF2	m2	401.98	\$ 609.00	\$ 244,805.82
TOTAL TERRENO					\$ 155,021,099.92
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
ANEXOS					
CA1	VIA INTERNA	m2	357.89	\$ 23,700.00	\$ 8,481,993.00
TOTAL ANEXOS					\$ 8,481,993.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 253,312,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 253,312,000.00
TOTAL AVALÚO DE LA FRONTERA AFECTADA					\$ 416,815,092.92

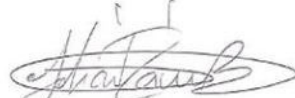
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Cuatrocientos Dieciséis Millones Ochocientos Quince Mil Noventa Y Dos Pesos Con Noventa Y Dos Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2025.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

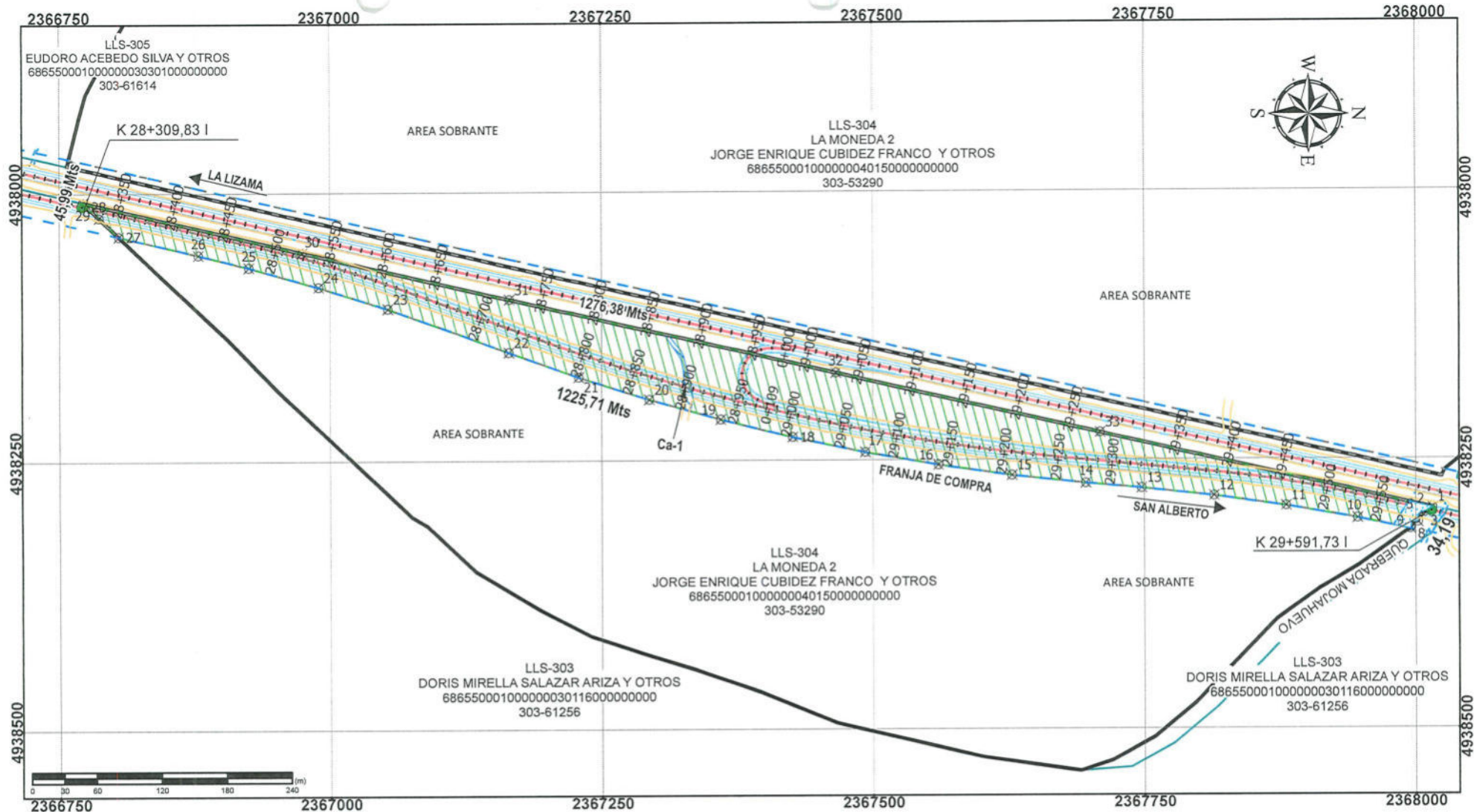

Johanna Ramírez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-1010188840



ANEXOS



[illegible]



**AUTOPISTA DEL
RIO GRANDE**

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF1 RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

PROPIETARIO:
JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
686550001000000040150000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	1.608.500,00 m²
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial:
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano central: -73,0000
Latitud de origen: 4,0000
Longitud de origen: 0,0000
Latitud del centro: 0,0000
Longitud del centro: 0,0000
Latitud del 1°: 0,0000
Longitud del 1°: 0,0000

FECHA:
10-10-2024

CONVENCIONES
CERCAS
RED ELECTRICA
EJE_VIA_EXISTENTE
VIA_EXISTENTE
LAGUAY
LAGUNAS
POBTE RED ELECTRICA

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA
4513

PK

INICIO: K 28+309,83 I
FINAL: K 29+591,73 I

ESCALA:
1:5000

ARCHIVO:

LLS-304

PLANO No.1 DE 10

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

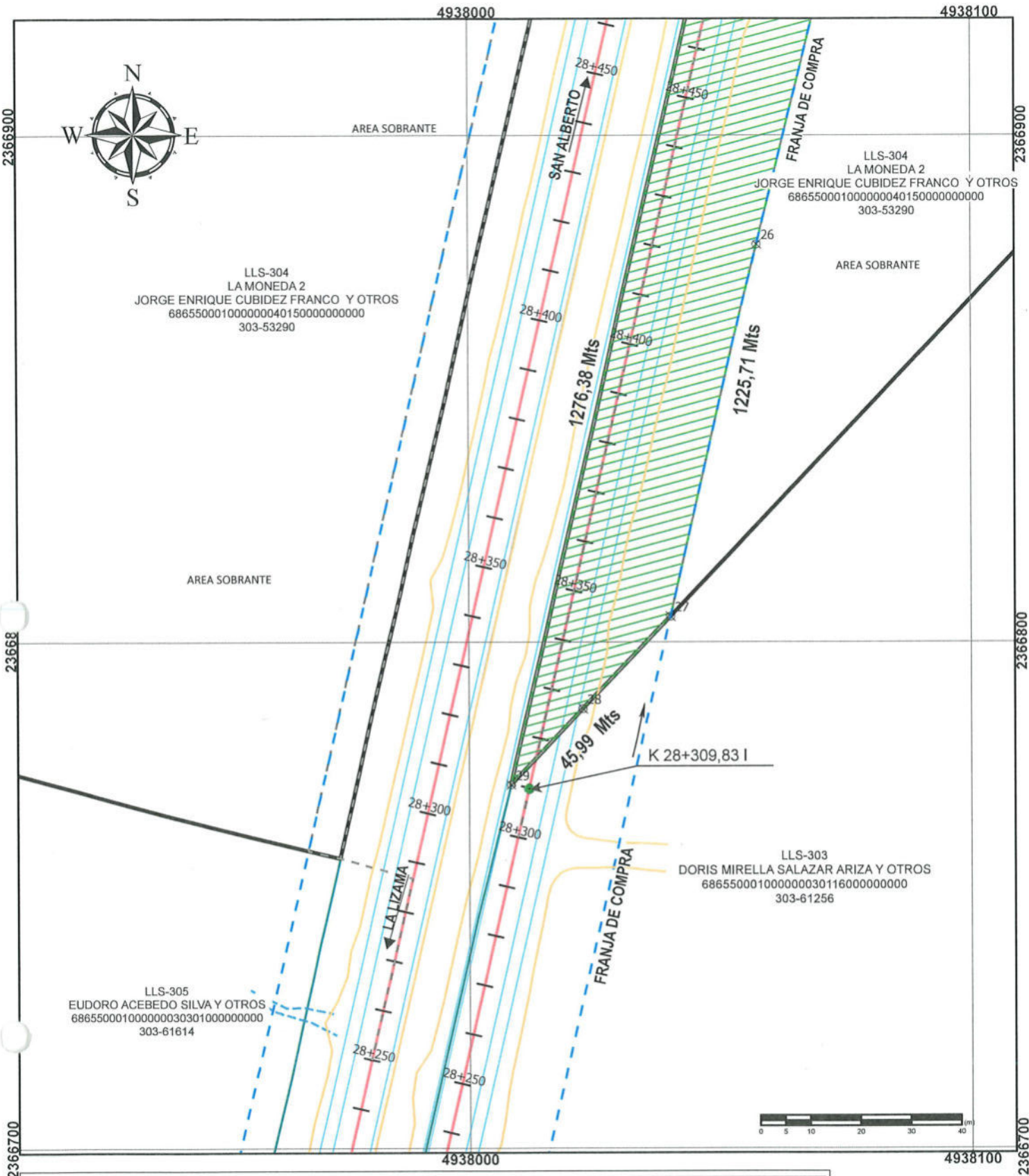
LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCION
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABCISAS
- CONSTR_ANEXA_LINEAL

PLANO PREDIAL

Jose Fernando Gaitan

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174

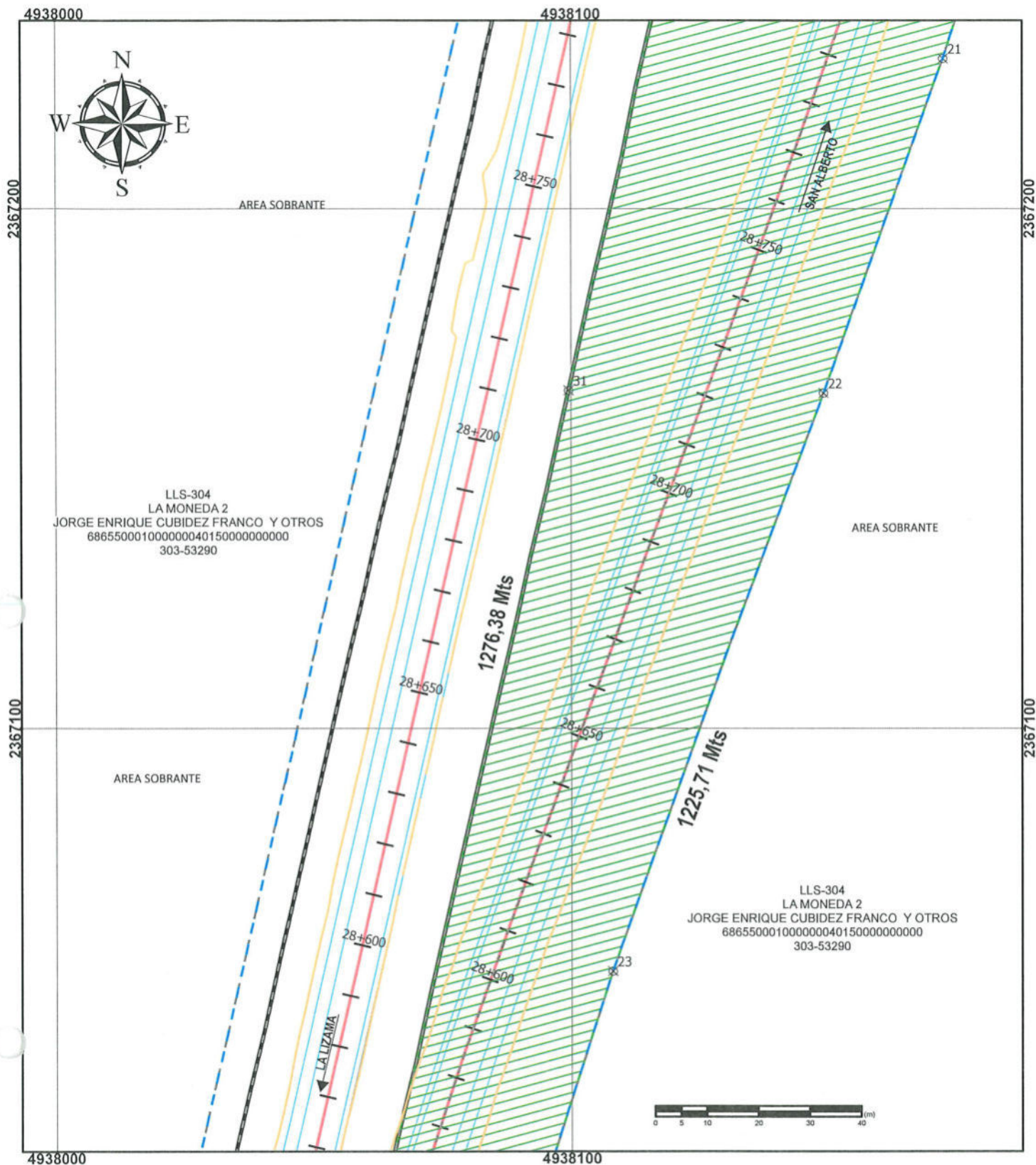


 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS		INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGDA-GRANDES CTM12 PC: MAGDA-GRANDES CTM12 GCS: GCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transversal Mercator Elevación: 0.0000 Longitud del origen: 4.0000 Longitud del centro: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	
	CEDULA CATASTRAL: 68655000100000000401500000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290			
 AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	CUADRO DE AREAS		CONVENCIONES — CERCAS — CARRETERAS CARRETERABLES — DRENAJE_DOBLE — JALQUEY — DRENAJE_SINCRONIZADO — LAGUNAS PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I	
	AREA TOTAL	1.608.500,00 m²		
	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²		
	AREA REMANENTE	0,00 m²		
TRONCAL DEL MAGDALENA 2	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	LEYENDA — PUNTOS DE INFLXION — AREA REMANENTE — CONSTRUCCIONES ANEXAS — AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS — FRANJA DE COMPRA — AREA CONSTRUCCION REQUERIDA — LINEA DE ABSORCION — AREA REQUERIDA — BARRAS Y CALZADAS — PREDIOS — EJE DE VIA — PREDIO REQUERIDO — CHAPLINES — ZONA DE EXCLUSION — PUNTOS DE INFLXION — ABSORCION — CONSTRUCCION LINEAL — CONSTRUCCION LINEAL	
UFI RIO SOGOMOSO - LAS PAMPAS	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²		
FECHA: 10-10-2024		ESCALA: 1:1000	ARCHIVO: LLS-304	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023
		PLANO No.2 DE 10		

PLANO PREDIAL

[Signature]

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A35322020-1116043174

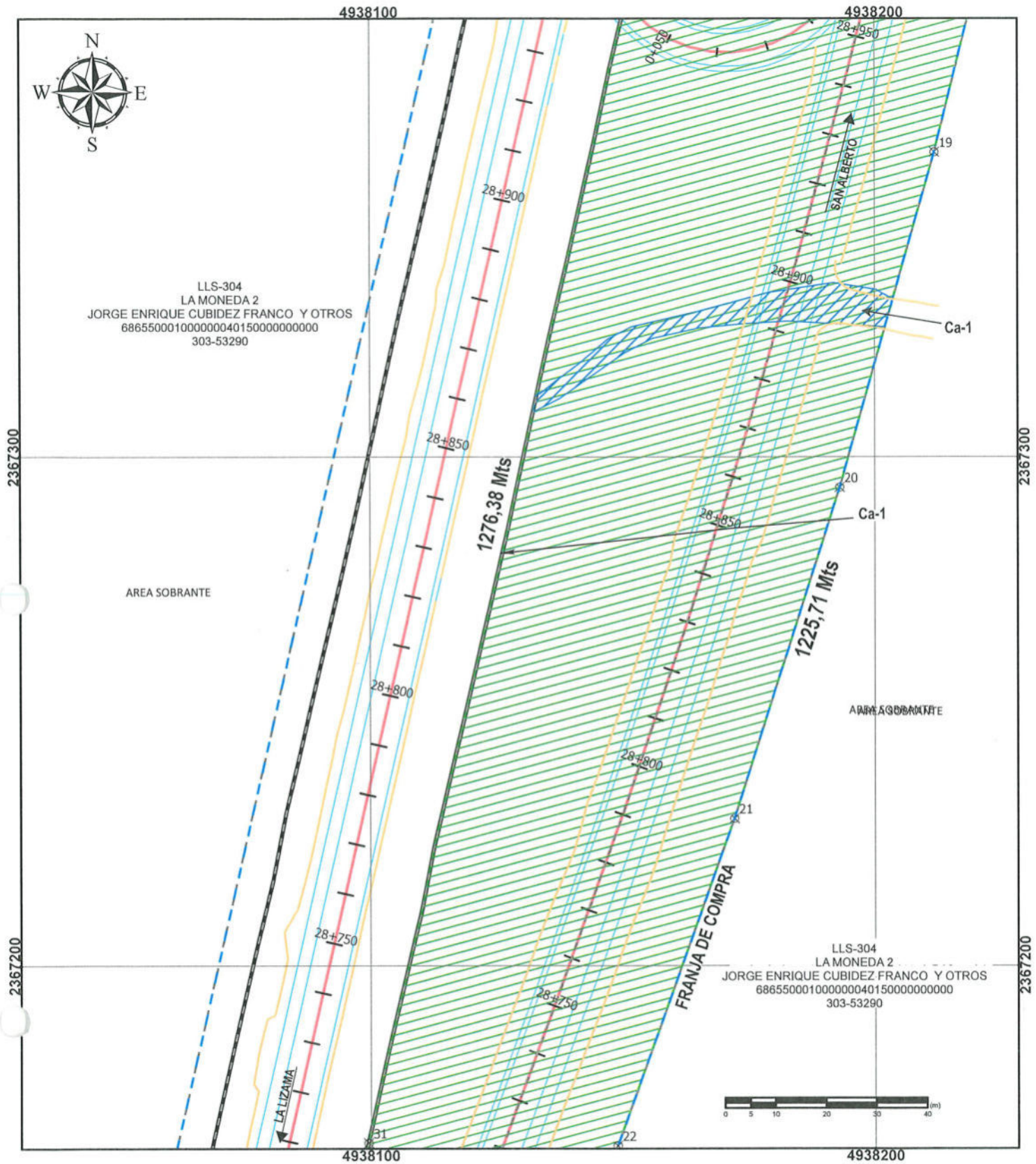


Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RÍO SOGOMOSO – LAS PAMPAS	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Ruta: MAGDA-2 PCS: MAGDA-2 OCS: OCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transverso Mercator Meridiano central: -73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Latitud del norte: 0.0000 Longitud del norte: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE DOBLE DRENAJE SEVICILO CAMBIOS CARRETERABLES ANQUEY LAGUNAS PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSORCION BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAPLANES PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCION AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSORCION CONSTR. ANEXA LINEAL
	CUADRO DE AREAS			
	AREA TOTAL AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA CONSTRUCCIONES	1.608.500,00 m² 55.093,25 m² 0,00 m² 1.553.406,7 m² 0,00m²		
	FECHA: 10-10-2024 ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304 PLANO No.4 DE 10	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023		

PLANO PREDIAL

[Handwritten Signature]

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP: A35322020-1116043174



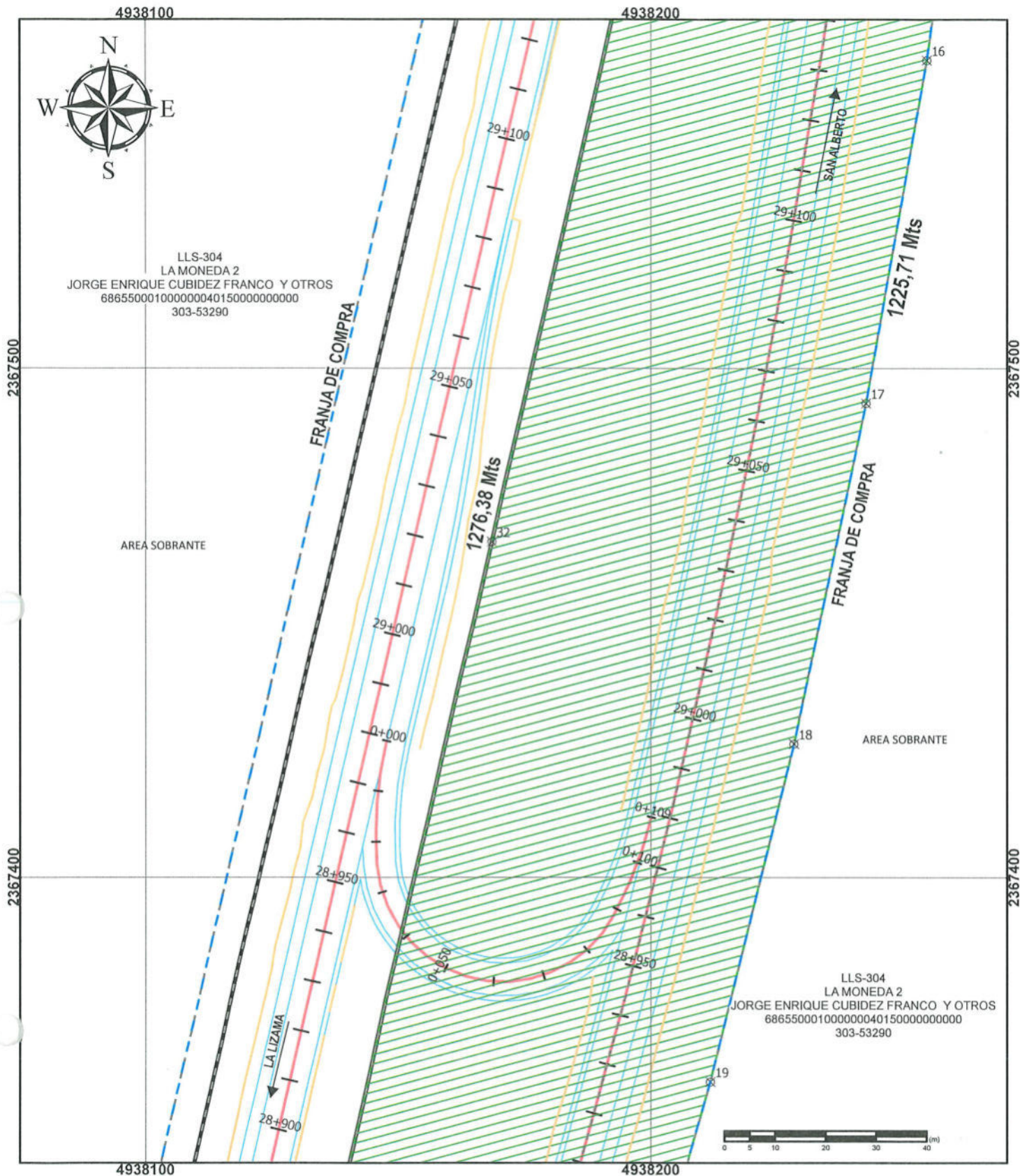
 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGDALENAS CTM12 PCS: MAGDALENAS CTM12 OCS: OCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transversa Mercator Módulo central: -73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Latitud del centro: 0.0000 Longitud del centro: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE DOBLE DRENAJE SEVILLO CAMBIOS CARRETERABLES JALVEY LAGUNAS		LEYENDA PUNTOS DE INFLExION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSICISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAFLANES PUNTOS DE INFLExION CONSTRUCCION AREA REMANENTE CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PRECIOS PRECIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSICISAS CONSTR. ANEXA LINEAL									
	CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I											
	CUADRO DE AREAS <table border="1"><tr><td>AREA TOTAL</td><td>1.608.500,00 m²</td></tr><tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>55.093,25 m²</td></tr><tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>1.553.406,7 m²</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr></table>		AREA TOTAL	1.608.500,00 m²		AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²	
	AREA TOTAL		1.608.500,00 m²											
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²													
AREA REMANENTE	0,00 m²													
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²													
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²													
FECHA: 10-10-2024	ESCALA: 1:1000	ARCHIVO: LLS-304	PLANO No. 5 DE 10											

TRONCAL DEL MAGDALENA 2	CODIGO: FT-PRE-005
UFI RÍO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	VERSION: 1
	FECHA: 28-01-2023

PLANO PREDIAL

[Signature]

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A3532020-1116043174

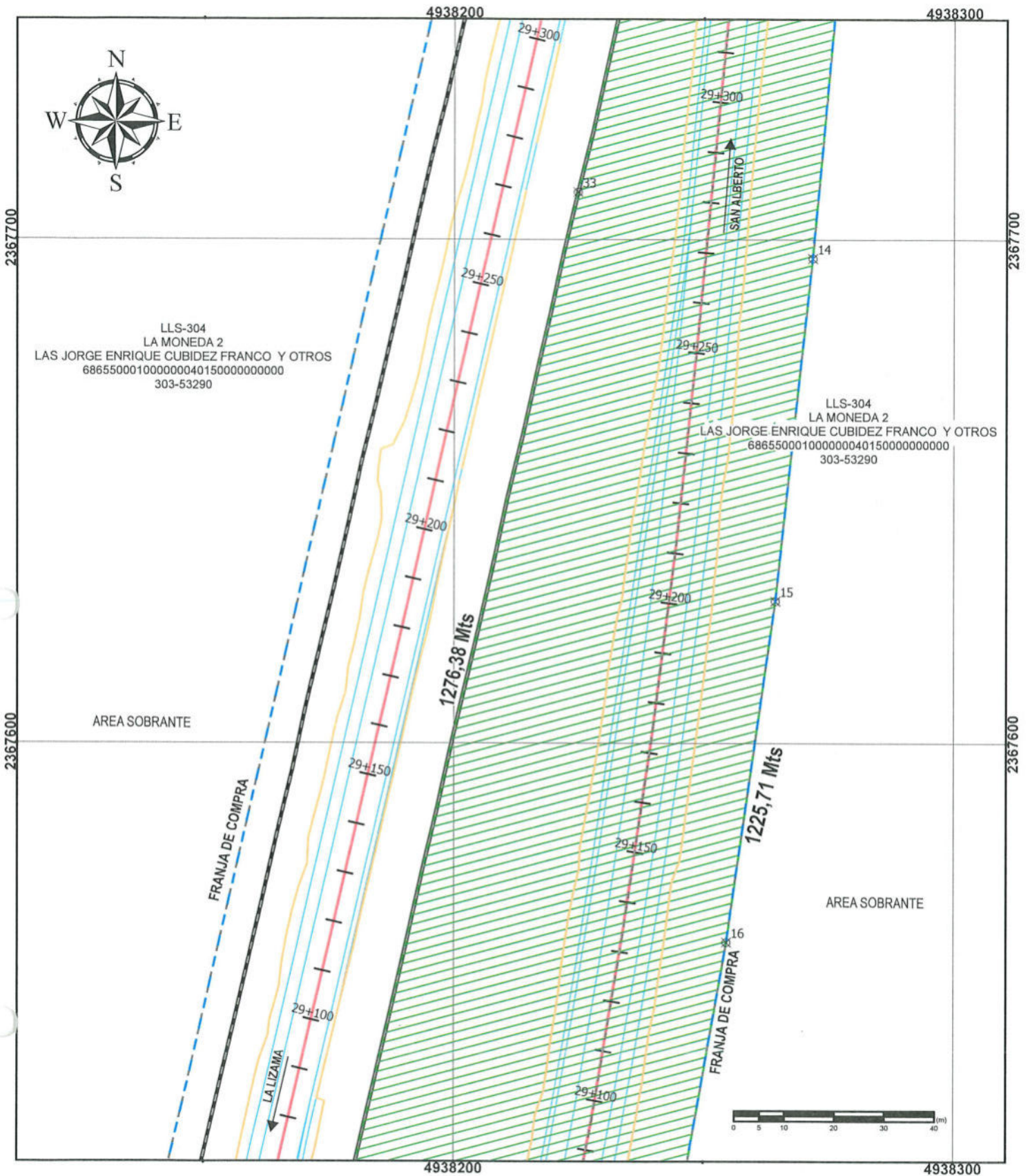


Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia geográfica: Ruta 4513 Pto. Magda-Gorgas CTM12 Pto. Magda-Gorgas CTM12 OCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transverse Mercator Meridiano central: -73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS: CAMINOS CARRETERABLES DRENAJE DOBLE: JALQUEY DRENAJE SECCION: LAGUNAS		LEYENDA PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAMFLANES PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCION AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSISAS CONSTR. ANEXA LINEAL								
	CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I										
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RIO SOGOMOSO - LAS PAMPAS	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.608.500,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>55.093,25 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>1.553.406,7 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>	AREA TOTAL	1.608.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²	FECHA: 10-10-2024 ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304 PLANO No.6 DE 10	Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP: A3532020-1116043174
AREA TOTAL	1.608.500,00 m²												
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²												
AREA REMANENTE	0,00 m²												
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²												
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²												

PLANO PREDIAL

Jose Fernando Gaitan

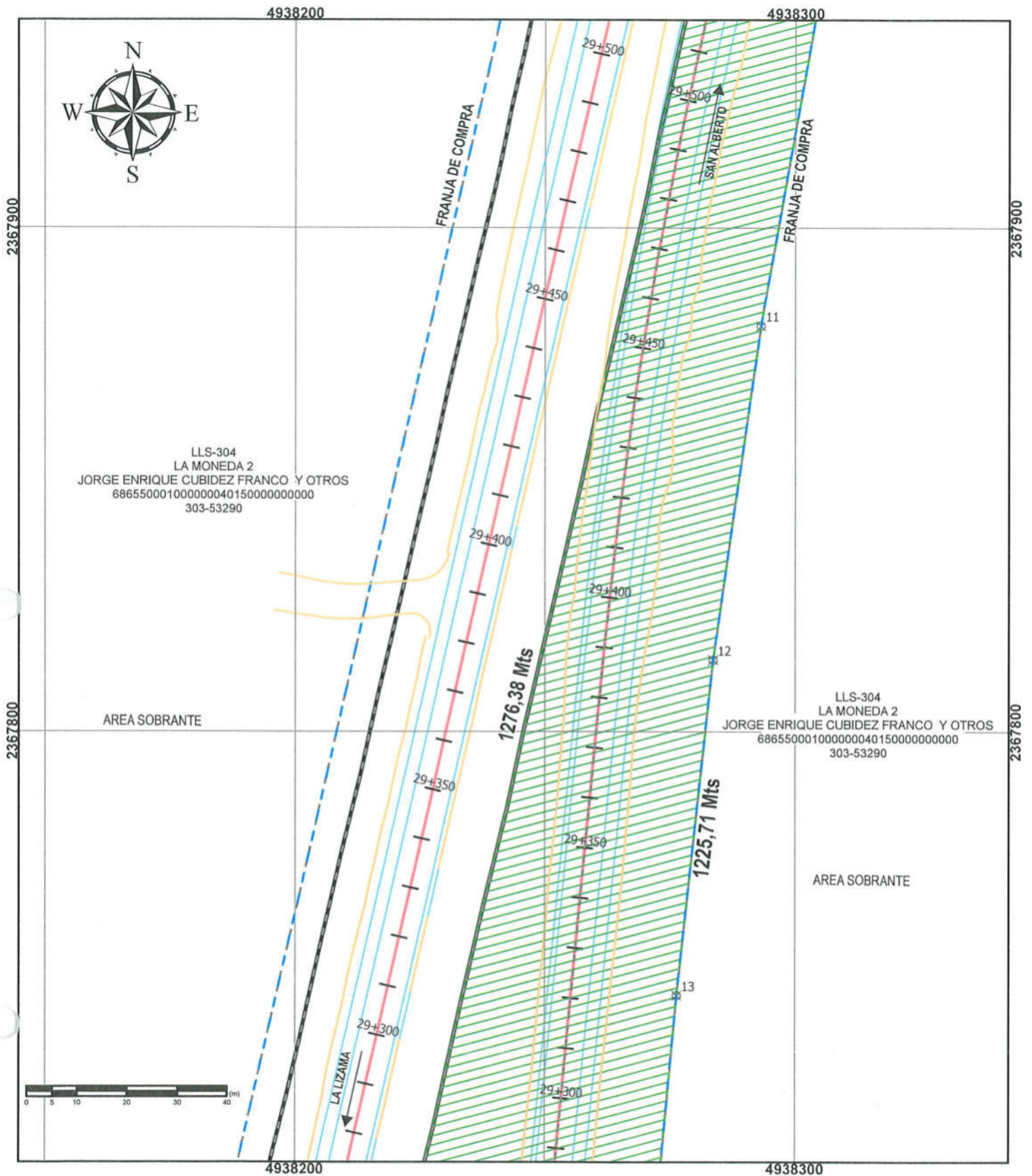
Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP: A3532020-1116043174



 Agencia Nacional de Infraestructura		PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS		INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Numero: MAGDA-GRGAS CTM12 PCS: MAGDA-GRGAS CTM12 OCS: OCS MAGDA Datum: MAGDA Proyeccion: Transversal Mercator Meridiano central: -73,0000 Latitud de origen: 4,0000 Longitud de origen: 0,0000 Latitud del centro: 0,0000 Longitud del centro: 0,0000 Latitud del 1°: 0,0000 Longitud del 1°: 0,0000		CONVENCIONES  CERCAS  DRENAJE DOBLE  DRENAJE SENCILLO  CAMINOS CARRETERABLES  ANQUEY  LAGUNAS PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+581,73 I		LEYENDA  PUNTOS DE REFLEXION  CONSTRUCCIONES ANEXAS  FRANJA DE COMPRA  LINEA DE ABSORCIAS  BERMAS Y CALZADAS  EJE DE VIA  CHAPLANES  PUNTOS DE REFLEXION CONSTRUCCION  AREA REMANENTE  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  AREA CONSTRUCCION REQUERIDA  AREA REQUERIDA  PREDIOS  PREDIO REQUERIDO  ZONA DE EXCLUSION  ABSORCIAS  CONSTR_ANEXA_LINEAL									
 AUTOPISTA DEL RIO GRANDE		CUADRO DE AREAS <table><tr><td>AREA TOTAL</td><td>1.608.500,00 m²</td></tr><tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>55.093,25 m²</td></tr><tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>1.553.406,7 m²</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00m²</td></tr></table>		AREA TOTAL	1.608.500,00 m ²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m ²	FECHA: 10-10-2024 ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304		CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023	
AREA TOTAL	1.608.500,00 m ²																
AREA REQUERIDA	55.093,25 m ²																
AREA REMANENTE	0,00 m ²																
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m ²																
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m ²																
TRONCAL DEL MAGDALENA 2		UF1 RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS															

PLANO PREDIAL

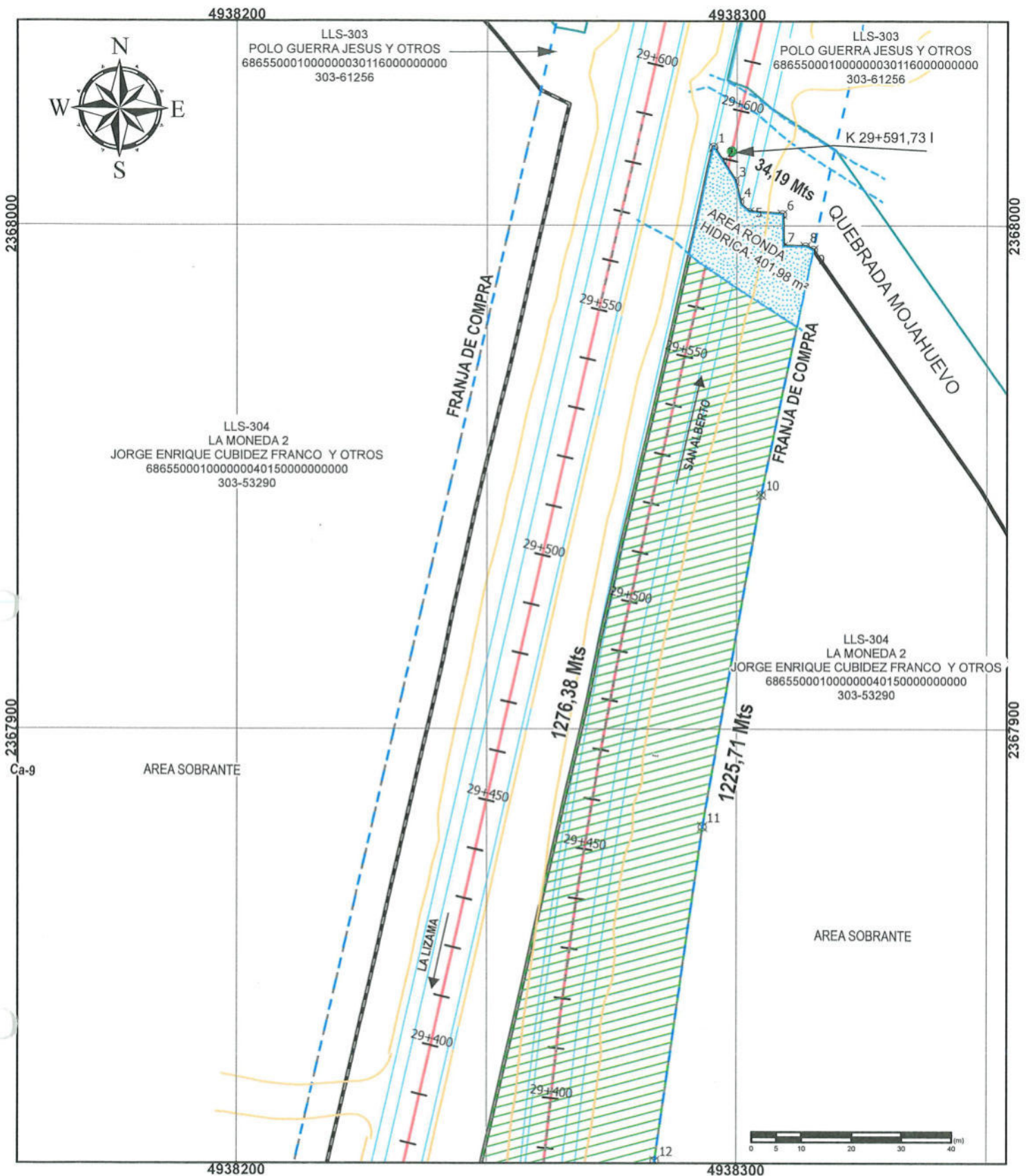
Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A35322020-1116043174



 Agencia Nacional de Infraestructura  AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RÍO SOGOMOSO – LAS PAMPAS		PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290 CUADRO DE AREAS <table><tr><td>AREA TOTAL</td><td>1.606.500,00 m²</td></tr><tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>55.093,25 m²</td></tr><tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>1.553.406,7 m²</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00m²</td></tr></table>	AREA TOTAL	1.606.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGDA-GRANDES CTM12 PCS: MAGDA-GRANDES CTM12 GCS: CORDA MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transversal Mercator Elevación central: -73,0000 Longitud del origen: 0,0000 Longitud del centro: 0,0000 Longitud del 1º: 0,0000 Longitud del 1º: 0,0000 FECHA: 10-10-2024	 CERCA  DIRECCION_DOBLE  DIRECCION_SENCILLO  CAMINOS CARRETERABLES  ADQUEY  LAGUNAS PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304	 PUNTO DE INFLIEXION CONSTRUCCION  CONSTRUCCIONES ANEXAS  FRANJA DE COMPRA  LINEA DE ABSORCION  BERMAS Y CALZADAS  EJE DE VIA  CHAPLANES  PUNTO DE INFLIEXION CONSTRUCCION  AREA REMANENTE  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  AREA CONSTRUCCION REQUERIDA  AREA REQUERIDA  PREDIOS  PREDIO REQUERIDO  ZONA DE EXCLUSION  ABSCISAS  CONSTR_ANEXA_LINEAL CODIGO: FT-FPE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023
AREA TOTAL	1.606.500,00 m²														
AREA REQUERIDA	55.093,25 m²														
AREA REMANENTE	0,00 m²														
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²														
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²														

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A35322020-1116043174



Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia superior: Nombre: MAGDA-RIODAS CTM12 PCS: MAGDA-RIODAS CTM12 GCS: GCS MAGDA Datum: MAGDA Proyección: Transverso Mercator Meridiano central: 73.0000 Latitud de origen: 4.0000 Longitud de origen: 0.0000 Longitud del centro: 0.0000 Latitud del 1°: 0.0000 Longitud del 1°: 0.0000	CONVENCIONES CERCAS: --- CAMINOS CARRETERABLES DRENAJE DOBLE: --- DRENAJE SENCILLO: --- LAGUNAS: --- PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK INICIO: K 28+309,83 I FINAL: K 29+591,73 I	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION: --- CONSTRUCCIONES ANEXAS: --- AREA REMANENTE: --- AREA CONSTRUCCION REQUERIDA: --- AREA REQUERIDA: --- PREDIOS: --- PREDIO REQUERIDO: --- ZONA DE EXCLUSION: --- ABSORCIAS: --- CONSTR. ANEXA LINEAL: --- PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCION: ---											
	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.608.500,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>55.093,25 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>1.553.406,7 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00m²</td> </tr> </table>			AREA TOTAL	1.608.500,00 m²	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²	AREA REMANENTE	0,00 m²	AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²	FECHA: 10-10-2024 ESCALA: 1:1000 ARCHIVO: LLS-304 PLANO No.9 DE 10	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 28-01-2023
	AREA TOTAL	1.608.500,00 m²													
	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²													
AREA REMANENTE	0,00 m²														
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²														
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²														
PLANO PREDIAL 															
Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP : A3532020-116043174															

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Este	Norte	Distancia (m)
1	4938295,285	2368015,567	
2	4938297,089	2368012,712	3,38
3	4938299,529	2368008,850	4,57
4	4938300,556	2368004,743	4,23
5	4938302,376	2368002,655	2,77
6	4938309,072	2368002,228	6,71
7	4938309,194	2367995,871	6,36
8	4938313,666	2367995,840	4,47
9	4938315,235	2367995,184	1,70
10	4938304,882	2367946,603	49,67
11	4938293,142	2367880,624	67,02
12	4938283,644	2367814,285	67,02
13	4938276,399	2367747,662	67,02
14	4938271,690	2367696,280	51,60
15	4938264,294	2367628,264	68,42
16	4938254,598	2367560,537	68,42
17	4938242,612	2367493,178	68,42
18	4938228,352	2367426,264	68,42
19	4938211,833	2367359,870	68,42
20	4938193,074	2367294,075	68,42
21	4938172,097	2367228,953	68,42
22	4938148,925	2367164,579	68,42
23	4938107,936	2367053,283	118,60
24	4938087,389	2366989,495	67,02
25	4938069,014	2366925,047	67,02
26	4938057,442	2366878,537	47,93
27	4938040,153	2366805,094	75,45
28	4938022,720	2366786,852	25,23
29	4938008,374	2366771,848	20,76
30	4938055,528	2366974,357	207,93
31	4938099,513	2367165,115	195,76
32	4938168,602	2367466,006	308,72
33	4938224,685	2367709,410	249,78
1	4938295,285	2368015,567	314,19
AREA REQUERIDA = 55093,25 M²			

 Agencia Nacional de Infraestructura  AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RÍO SOGAMOSO – LAS PAMPAS	PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE CUBIDEZ FRANCO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-53290	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial: Nombre: MAGNIA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNIA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNIA Datum: MAGNIA Proyección: Transverse Mercator Meridiano central: -73,0000 Latitud de origen: 4,0000 Longitud de origen: 0,0000 Latitud del centro: 0,0000 Longitud del centro: 0,0000 Latitud del 1°: 0,0000 Longitud del 1°: 0,0000	CONVENCIONES CERCAS: DRENAJE_DOBLE, DRENAJE_SENCILLO, CAMINOS CARRETEABLES, JAGUEY, LAGUNAS PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513, PK INICIO: K 28+309,83 I, FINAL: K 29+591,73 I	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION, CONSTRUCCIONES ANEXAS, FRANJA DE COMPRA, LINEA DE ABCISAS, BERMAS Y CALZADAS, EJE DE VIA, CHAFLANES, AREA REMANENTE, AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS, AREA CONSTRUIDA REQUERIDA, AREA REQUERIDA, PREDIOS, PREDIO REQUERIDO, ZONA DE EXCLUSION, ABCISAS, CONSTR_ANEXA_LINEAL	PLANO PREDIAL  Elaboró: JOSÉ FERNANDO GAITÁN, MP : A35322020-1116043174
	CUADRO DE AREAS		FECHA: 10-10-2024 ESCALA: N/A ARCHIVO: LLS-304 PLANO No.10 DE 10	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023	
	AREA TOTAL	1.608.500 ,00 m²			
	AREA REQUERIDA	55.093,25 m²			
	AREA REMANENTE	0,00 m²			
AREA SOBRANTE	1.553.406,7 m²				
AREA CONSTRUCCIONES	0,00m²				

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.:

9118-132011-11286-0

FECHA:

20 /marzo/2025

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 80171761 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:655-SABANA DE TORRES
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0004-0150-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0004-0150-000
DIRECCIÓN:LA MONEDA 2
MATRÍCULA:303-53290
ÁREA TERRENO:173 Ha 4000.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

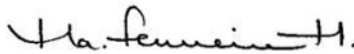
INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 980,900,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MARIA JIMENA CUBIDES USECHE	CÉDULA DE CIUDADANÍA	52269205
2	LINA ESPERANZA CUBIDES USECHE	CÉDULA DE CIUDADANÍA	52513961
3	JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE	CÉDULA DE CIUDADANÍA	80171761
4	JORGE ENRIQUE CUBIDES FRANCO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	17152753
TOTAL DE PROPIETARIOS:			4

El presente certificado se expide para INTERESADO.



María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

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

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

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

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

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

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.:
FECHA:

9118-132011-11286-0
20 /marzo/2025

<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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739

Nro Matrícula: 303-53290

Pagina 1 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SABANA DE TORRES VEREDA: LA GOMEZ

FECHA APERTURA: 15-09-1997 RADICACIÓN: 1997-6390 CON: ESCRITURA DE: 17-12-1996

CODIGO CATASTRAL: 686550001000000040150000000000 COD CATASTRAL ANT: 68655000100040150000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO "LA MONEDA DOS", UBICADO EN EL PARAJE DEL KILOMETRO 36, CORREGIMIENTO DE LA GOMEZ, MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES CUYA EXTENSION DE 160 HAS. 8.500 M2. == = LINDEROS Y MEDIDAS SEGUN ESCRITURA 33 DE FEBRERO 21 DE 1997 NOTARIA UNICA DE CUNDAY (TOLIMA) ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- MARIA YAMILE CUBIDES FRANCO, LO ADQUIRIO POR COMPRA A ALDEMAR USECHE SANCHEZ, ESCRITURA 0518 DE JUNIO 4 DE 1988 NOTARIA UNICA DE PURIFICACION (T) REGISTRADA EL 2 DE JUNIO DE 1989, BAJO NUEVA MATRICULA 303=0022349.2.- ALDEMAR USECHE SANCHEZ, LO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EL INCORA, MEDIANTE RESOLUCION 1271 DE JULIO 12 DE 1984, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1985, BAJO NUEVA MATRICULA 303=0022349-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE"LA MONEDA DOS"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

303 - 22349

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-09-1997 Radicación: 6390

Doc: ESCRITURA 33 del 17-12-1996 NOTARIA UNICA de CUNDAY (TOLIMA)

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CUBIDES FRANCO MARIA YALILE

A: SOCIEDAD CUBIDES FRANCO E HIJOS & CIA S.E.C.S.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-09-1997 Radicación: 6391

Doc: ESCRITURA 107 del 23-05-1997 NOTARIA UNICA de CUNDAY (TOLIMA)

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739

Nro Matrícula: 303-53290

Pagina 2 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM

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

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

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

DE: CUBIDES FRANCO MARIA YALILE

A: SOCIEDAD CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S.E.C.S.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-02-2004 Radicación: 2004-921

Doc: ESCRITURA 047 del 16-02-2004 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HAS.

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

DE: SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C.

NIT# 8090026388 X

A: RODRIGUEZ PEION CAMILO ANDRES

CC# 2148344

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-02-2004 Radicación: 2004-922

Doc: ESCRITURA 068 del 24-02-2004 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ADICION LINDEROS PARTE ARRENDADA

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

A: SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C."

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-03-2004 Radicación: 2004-989

Doc: ESCRITURA 034 del 11-02-2004 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL 12 HAS.

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

DE: SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C."

X

A: CUBIDES USECHE LINA ESPERANZA

CC# 52513961

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-03-2004 Radicación: 2004-990

Doc: ESCRITURA 065 del 24-02-2004 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ADICION LINDEROS PREDIO ARRENDADO

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

A: SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C."

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-03-2004 Radicación: 2004-991

Doc: ESCRITURA 035 del 11-02-2004 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL 12 HAS.

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

DE: SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C."

X

A: CUBIDES USECHE MARIA JIMENA

CC# 52269205



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739

Nro Matrícula: 303-53290

Pagina 3 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-03-2004 Radicación: 2004-992

Doc: ESCRITURA 066 del 24-02-2004 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ADICION LINDEROS PREDIO ARRENDADO

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

A: SOCIEDAD "CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C."

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-03-2004 Radicación: 2004-1092

Doc: ESCRITURA 0399 del 04-03-2004 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$1,250,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HTS

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

DE: SOC.CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S.EN C.

NIT# 8090026368 X

A: PEION RODRIGUEZ MARTHA ELVIRA

CC# 38236482

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-03-2004 Radicación: 2004-1093

Doc: ESCRITURA 0400 del 04-03-2004 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$1,250,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HTS

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

DE: SOC.CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S.EN C.

NIT# 8090026368 X

A: RODRIGUEZ PE/ON CARLOS ALBERTO

CC# 13860668

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-03-2004 Radicación: 2004-1094

Doc: ESCRITURA 0406 del 04-03-2004 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$750,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HTS

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

DE: SOC.CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S.EN C.

NIT# 8090026368 X

A: HERNANDEZ DUARTE MARIA DEL CAMPO

CC# 63466887

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-03-2004 Radicación: 2004-1095

Doc: ESCRITURA 0407 del 04-03-2004 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$750,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL 10 HTS

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

DE: SOC.CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S.EN C.

NIT# 8090026368 X

A: ROCHA YEPEZ MARTIN ENRIQUE

CC# 77185425

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-05-2005 Radicación: 2005-2339

Doc: ESCRITURA 205 del 06-05-2005 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$13,653,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739 Nro Matrícula: 303-53290
Pagina 4 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

DE: SOCIEDAD CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA. S. EN C.

A: CUBIDES FRANCO JORGE ENRIQUE	CC# 17152753	X	25%
A: CUBIDES USECHE JORGE ENRIQUE	CC# 80171761	X	25%
A: CUBIDES USECHE LINA ESPERANZA	CC# 52513961	X	25%
A: CUBIDES USECHE MARIA JIMENA	CC# 52269205	X	25%

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-03-2007 Radicación: 2007-1439

Doc: ESCRITURA 0445 del 07-03-2007 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

A: CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S. EN C.	
A: ROCHA YEPEZ MARTIN ENRIQUE	CC# 77185425

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-03-2007 Radicación: 2007-1440

Doc: ESCRITURA 0446 del 07-03-2007 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

A: CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S. EN C.	
A: HERNANDEZ DUARTE MARIA DEL CAMPO	CC# 63466887

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 12-03-2007 Radicación: 2007-1441

Doc: ESCRITURA 070 del 06-03-2007 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES VALOR ACTO: \$7,500,000

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

A: CUBIDES USECHE LINA ESPERANZA	CC# 52513961
A: SOC.CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S.EN C.	NIT# 8090026368

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 12-03-2007 Radicación: 2007-1442

Doc: ESCRITURA 072 del 06-03-2007 NOTARIA UNICA de SABANA DE TORRES VALOR ACTO: \$7,500,000

Se cancela anotación No: 7,8



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739

Nro Matrícula: 303-53290

Pagina 5 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

A: CUBIDES USECHE MARIA JIMENA

CC# 52269205

A: SOC.CUBIDES FRANCO E HIJOS Y CIA S.EN C.

NIT# 8090026368

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 07-03-2012 Radicación: 2012-1524

Doc: OFICIO 278 del 15-02-2012 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA 25%

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

DE: SANCHEZ PEREZ ESPERANZA

CC# 37806034

A: CUBIDES FRANCO JORGE ENRIQUE

CC# 17152753 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 04-03-2013 Radicación: 2013-1342

Doc: OFICIO 048 del 26-09-2012 RUTA DEL SOL S.A.S. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL 37.799,56 M2.

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

DE: CONCESIONARIA RUTA DEL SOL S.A.S. - AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

A: CUBIDES FRANCO JORGE ENRIQUE

CC# 17152753 X

A: CUBIDES USECHE JORGE ENRIQUE

CC# 80171761 X

A: CUBIDES USECHE LINA ESPERANZA

X

A: CUBIDES USECHE MARIA JIMENA

CC# 52269205 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 13-05-2015 Radicación: 2015-3080

Doc: OFICIO SGHCO009E del 12-05-2015 ALCALDIA DE SABANA DE TORRES de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES

A: CUBIDES USECHE JORGE ENRIQUE

CC# 80171761 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 05-02-2016 Radicación: 2016-663

Doc: OFICIO 1737 del 14-12-2015 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA 25%.RAD:2015-00338-00

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739

Nro Matrícula: 303-53290

Pagina 6 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM

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

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

DE: ASOCIACION DE PALMARES DE SABANA DE TORRES ASPALSAT

NIT# 8290040170

A: CUBIDES USECHE LINA ESPERANZA

CC# 52513961 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 14-03-2016 Radicación: 2016-1526

Doc: OFICIO 1700 del 15-12-2015 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA 25%, RAD. 686554089001-2015-00339-00

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

DE: ASOCIACION DE PALMARES DE SABANA DE TORRES- ASPALSAT

NIT. 8290040170

A: CUBIDES USECHE MARIA JIMENA

CC# 52269205 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 06-06-2018 Radicación: 2018-3354

Doc: OFICIO 0958 del 22-05-2018 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004 FECHA INICIAL: 26-04-2018, FECHA FINAL: 26-10-2018, UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE LOS SEIS MESES ESTIPULADO POR LA LEY, LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRA EFECTO ALGUNO.

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

A: CUBIDES USECHE LINA ESPERANZA

CC# 52513961 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 17-09-2018 Radicación: 2018-5800

Doc: OFICIO 2130 del 10-09-2018 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART.97 LEY 906 DE 2004 CUOTA PARTE, FECHA INICIAL: 10-09-2018, FECHA FINAL: 09-03-2019, UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE LOS SEIS MESES ESTIPULADO POR LA LEY, LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRA EFECTO ALGUNO. RDO. 680816000136201702556.

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

A: CUBIDES USECHE JORGE ENRIQUE

CC# 80171761 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 08-10-2021 Radicación: 2021-7754

Doc: OFICIO SN del 20-09-2021 ALCALDIA DE SABANA DE TORRES de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA CUOTA PARTE. EXPEDIENTE:399-2016

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

DE: MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES

NIT# 8902046431



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739

Nro Matrícula: 303-53290

Pagina 7 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM

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

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

A: CUBIDES FRANCO JORGE ENRIQUE. CC80171761

X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-2467

Doc: RESOLUCION 305 del 26-04-2023 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE: 20232720030

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

DE: DIAN- DIVISION DE RECAUDO Y COBRANZAS NIT. 8001972684

A: CUBIDES FRANCO JORGE ENRIQUE

CC# 17152753 X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 14-02-2024 Radicación: 2024-846

Doc: OFICIO 255 del 13-02-2024 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO RDO. 686554089001-2015-00339-

00 COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 1700 DEL 15-12-2015 DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES

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

DE: ASOCIACION DE PALMARES DE SABANA DE TORRES ASPALSAT

NIT# 8290040170

A: CUBIDES USECHE MARIA JIMENA

CC# 52269205 X

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 14-02-2024 Radicación: 2024-847

Doc: OFICIO 250 del 12-02-2024 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES de SABANA DE TORRES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO RDO. 686554089001-2015-00338-

00 COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 1737 DEL 14-12-2015 DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES

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

DE: ASOCIACION DE PALMARES DE SABANA DE TORRES ASPALSAT

NIT# 8290040170

A: CUBIDES USECHE LINA ESPERANZA

CC# 52513961 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *28*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-378

Fecha: 13-09-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-192

Fecha: 10-06-2014

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409128540100493739

Nro Matrícula: 303-53290

Pagina 8 TURNO: 2024-36318

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 09:14:01 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-36318

FECHA: 12-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HECTOR EMILIO PAREJO PULIDO
REGISTRADOR SECCIONAL (E)



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: b63b0a95



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) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19163731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO 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
17 Dic 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
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Jun 2019

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
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b63b0a95



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

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
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 128 BIS A # 58 A - 65

Teléfono: 3165232792

Correo Electrónico: GABRISAR31@GMAIL.COM

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) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19163731.

El(la) señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b63b0a95



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



PIN DE VALIDACIÓN

b63b0a95

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 veinticuatro (24) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: c01d0b66



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) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19114869, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19114869.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO 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
17 Dic 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
17 Dic 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
23 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c01d0b66



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 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
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 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
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c01d0b66



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Dic 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 57 NO. 58 - 36

Teléfono: 3165232791

Correo Electrónico: barahona.hector.a@gmail.com

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

INGENIERO CIVIL de la Universidad La Gran Colombia

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) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19114869.

El(la) señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: c01d0b66



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



PIN DE VALIDACIÓN

c01d0b66

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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: adca0ac7



<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) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032435523, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032435523.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS 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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 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
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adca0ac7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 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
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adca0ac7



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
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adca0ac7



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



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
27 Mayo 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
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1120, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0889, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0284, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0223, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.



PIN de Validación: adca0ac7



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 24 # 86A- 45 OF 205

Teléfono: 3014899777

Correo Electrónico: ceo@savane.com.co

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil- La Universidad de la Salle

Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - La Universidad Santo Tomás

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) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1032435523.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS 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

adca0ac7

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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ae4e0a72



<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) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010188840, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010188840.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN 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
22 Jun 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
22 Jun 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
22 Jun 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae4e0a72



<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
22 Jun 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
22 Jun 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 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
22 Jun 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae4e0a72



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15A # 8 - 30 ESTE TORRE 6 APTO 502

Teléfono: 3002217543

Correo Electrónico: ing.alexandra.ramirez@gmail.com

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

Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital y 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) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010188840.

El(la) señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN 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

ae4e0a72

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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

1

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	Costos Sostentamiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			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
Limon 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	\$ 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	\$ 12.248.420	\$ 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	0,15	2	0,7	0,03474021	\$ 212.332,09	\$ 5.253
Corozo Rango: 0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,1979308	\$ 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	1,3504676	\$ 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

Telefax: 6123378

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

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



ESPECIE	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 cañaguate, 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, teca, teka, piñon, guayacan chicala, bollo limpio, trebol, melina, roble amarillo, corioto, cedro, orejero, aceituno simarouba, caminito, vitex, guayacan morado, icotea, mapurito, caracoli, Vara de humo. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos, Ceiba Roja.

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



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

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

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, Icaco, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Totumo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranjo, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Maraño, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, 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 JAIR 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 CINDY CHAMORRO TELEFONO: 310-7609737	VALOR ADOPTAD O MINIMO	VALOR ADOPTAD O MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO
1	spl 11	Aspidosperma cuspa	\$ 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	diamante	Astronium fraxinifolium	\$ 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	cusanero	Astronium graveolens	\$ 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	herbol claro	Alseia herbert-smithii	\$ 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	anoto	Bixa orellana	\$ 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	Bursera glabra	\$ 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	Bursera simaruba	\$ 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	Cnidocaulis urens	\$ 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	bototo	Cochlospermum vitifolium	\$ 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	Enterolobium cyclocarpum	\$ 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	ficus	Ficus elaeagnifolia	\$ 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	brasil	Haemataxylum brasiliense	\$ 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	Hura crepitans	\$ 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	\$ 49.525	\$ 77.325
14	papelillo	Jatropha cf. curcas	\$ 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	palo guano	Machaerium biuolatum	\$ 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	villa de gato	Machaerium humboldtii	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 5.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
17	spl15	Myrsine longipes	\$ 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	Melicoccus alloufensis	\$ 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	Neea cf. divaricata	\$ 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	Neea floribunda	\$ 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	Pereskia guamacho	\$ 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	hu5	Ruprechtia cf. carina	\$ 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	Ruprechtia ramiflora	\$ 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	senna	Senna otomaria	\$ 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	Simira cordifolia	\$ 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	Stenocereus griseus	\$ 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	swinglia		\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 11.000 \$ 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
"CORFELONJAS"**

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

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 m³)	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).

8

BOSQUE NATURAL

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

Tabla No.6: Costos bosque natural

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



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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

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

10

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO
BUSTOS

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

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

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Ministerio Concesionario de Correo

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2624

Centro Operativo: EXAGUACHICA.CES

Fecha Pre-Admisión: 28/01/2026 12:41:13

Orden de servicio: 12138402

CU005481848C0

Remite
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.3162206209-31.14718333
Referencia: NIT-901.607.093-1 Teléfono: Código Postal:
Ciudad: AGUACHICA_CESAR Depto: CESAR Código Operativo: 6002120

Causal Devoluciones:

RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado
NE	No existe	N1	N2	No contactado
NS	No reside	FA		Fallecido
NR	No reclamado	AG		Apartado Clausurado
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
	Dirección errada			

Destinatario
Nombre/ Razón Social: MARIA JIMENA CUBIDES USECHE - LINA ESPERANZA CUBIDES USECHE - JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE - HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS DE JORGE ENRIQUE CUBIDES USECHE
Dirección: PREDIO DENOMINADO LA MONEDA NUMERO DOS VEREDA LA GOMEZ CEL.3162418082

Tel: Código Postal: Código Operativo: 6000080
Ciudad: SABANA DE TRIPES SANTANDER Depto: SANTANDER

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

Lina Esperanza
CEL.3162418082

Valores
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 DE LA OFERTA DE COMPRA PREDIO (LLS-304)

Observaciones del cliente:

Fecha de entrega: 28-01-26

Distribuidor:

C.C. Emil p.

Gestión de entrega:

1er ddmmaaaa 2do ddmmaaaa

6002
120EXAGUACHICA.CES
ORIENTE

6002120600080CU005481848C0

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.

Esta empresa constancia que tuvo cumplimiento 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.