



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

PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
De la OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00388, DEL 21 DE JULIO DE 2025

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra **ARG-PRED-00388**, de 21 de julio de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abcisas inicial K 84+332,21 D y final Km 84+678,20 D, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado LOTE NO. 1, Vereda San Sebastian, Municipio de Curumaní (LMS-209), con cédula catastral No. 202280002000000040369000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-33297, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se procede a publicar en la página web y en lugar de acceso al público de la entidad, el aviso remitido mediante comunicación ARG-2025-02667, del 13 de agosto de 2025, y se adjunta copia integra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal del señor **CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ** 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: **03 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, A LAS 7:30 A.M.

FECHA DE DESFIJACIÓN: **10 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, A LAS 5:30 P.M.

Con el presente aviso, se publica la Oferta de Compra No. **ARG-PRED-00388**, de 21 de julio de 2025, contenida en cuatro (4) folios.

Cordialmente,

PAULO CESAR MARIIN BALLESTEROS

Gerente General

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





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

Bogota, D.C., 13 de agosto de 2025

ARG-2025-02667

Señor
CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ
Predio: Lote No. 1, Vereda San Sebastian
Curumani - Cesar

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

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la oferta formal de compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas: inicial **K 84+332,21 D** y final **K 84+678,20 D**, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado “LOTE No. 1”, ubicado en la vereda “San Sebastian”, del municipio de Curumani, (LMS-209), identificado con la cédula catastral **202280002000000040369000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **192-33297**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

Respetado Señor: **CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ.**

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00389**, de 21 de julio de 2025, enviada el día 25 de julio de 2025, mediante correo certificado del servicio postal 4-72, en la cual se les instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00388**, de 21 de julio de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **K 84+332,21 D** y final **K 84+678,20 D**, del proyecto de la referencia, y por motivos de devolución a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado documento, se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1°, del Artículo 69, del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, expidió Oferta de Compra mediante **ARG-PRED-00388**, de 21 de julio de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **K 84+332,21 D** y final **K 84+678,20 D**, y el cual se segregará de un predio de mayor extensión denominado “*Lote No.1, vereda “San Sebastian”, del Municipio de Curumani (LMS-209), con cédula catastral No. 202280002000000040369000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-33297, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua*”.

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





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

Es de indicar que, en la citación **ARG-PRED-00389**, de veintiuno (21) de julio de 2025, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00388**, de 21 de julio de 2025, copia de la Ficha Técnica Predial **LMS-209**, copia del Avalúo Comercial del 1º de abril de 2025, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan

Cordialmente,

**GERMAN
DE LA
TORRE
LOZANO**

Firmado
digitalmente por
GERMAN DE LA
TORRE LOZANO
Fecha: 2025.08.14
10:29:09 -05'00'

GERMÁN DE LA TORRE LOZANO

Gerente General

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





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

Bogotá D.C., **21 JUL 2025**

ARG-PRED- **00388** ..

Señores:
CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ
Propietarios
Ciudad

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

Asunto: Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado Villa Paula, (LMS-209), Corregimiento San Sebastian (Según PBOT), Municipio Curumaní con cédula catastral No. 202280002000000040369000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-33297, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena 2- Corredor Sabana De Torres – Curumaní. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetado Señor **CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ**

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. 202280002000000040369000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 192-33297 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial LMS-209 de la Unidad Funcional No. 9, de fecha octubre de 2024 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

El área requerida de terreno es de **SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COMA OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (7.455,83 M2)**, incluidas las mejoras y especies y se encuentra debidamente delimitada y

Py





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

alinderada dentro de las abscisas inicial Km 84+332,21 (D) y final Km 84+678,20 (D) de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha octubre de 2024.

El valor de la oferta de compra es por la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 35.376.433,00 M/CTE)**, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 01 de abril de 2025, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,745583	\$ 25.310.000,00	\$ 18.870.705,73
TOTAL TERRENO				\$ 18.870.705,73
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	32,12	\$ 29.500,00	\$ 947.540,00
CA2	m	27,71	\$ 19.000,00	\$ 526.490,00
CA3	m	22,08	\$ 32.400,00	\$ 715.392,00
CA4	m	16,92	\$ 29.900,00	\$ 505.908,00
CA5	m	13,16	\$ 33.300,00	\$ 438.228,00
CA6	und	1	\$ 337.200,00	\$ 337.200,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.470.758,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 13.034.968,97
TOTAL AVALÚO				\$ 35.376.432,70
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 35.376.433,00

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





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

		\$1.423.500,00		
VALOR BASE LIQUIDACION			35.376.433	
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$106.129
2	Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200
3	Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000
5	Biometria	\$ 4.600,00	1	\$4.600
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	1	\$9.900
7	Retención de la fuente	1,00%		\$353.764
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$911.794
8	Iva derechos notariales	19%		\$173.241
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 306.713,67		\$ 306.713,67
11	Actos sin cuantía	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$6.134
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$353.764
SUBTOTAL				\$924.753
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$1.836.547

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

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

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

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

[Handwritten signature]





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

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

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

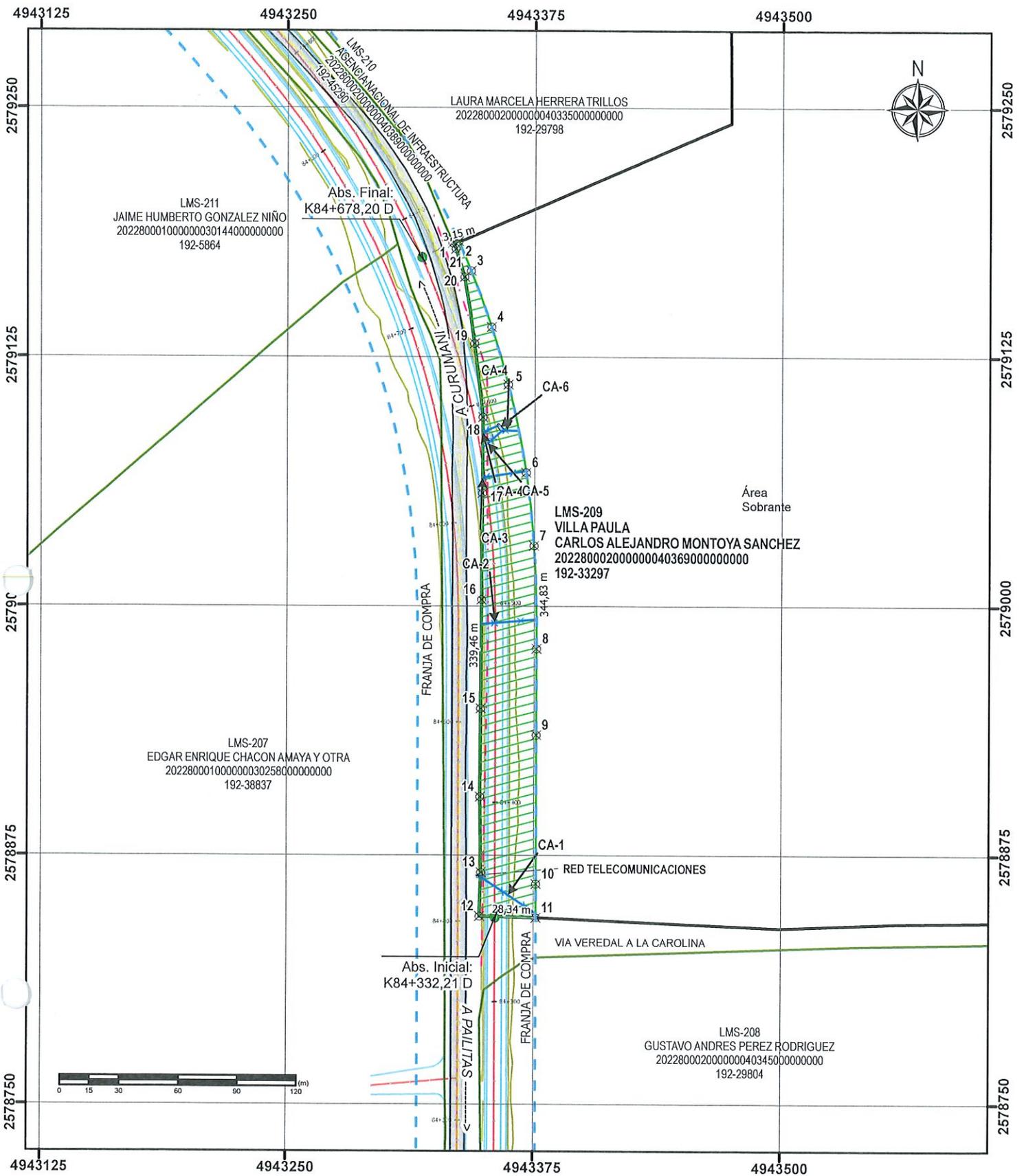
Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

MENZEL RAFAEL AMIN AVENDAÑO
Representante Legal

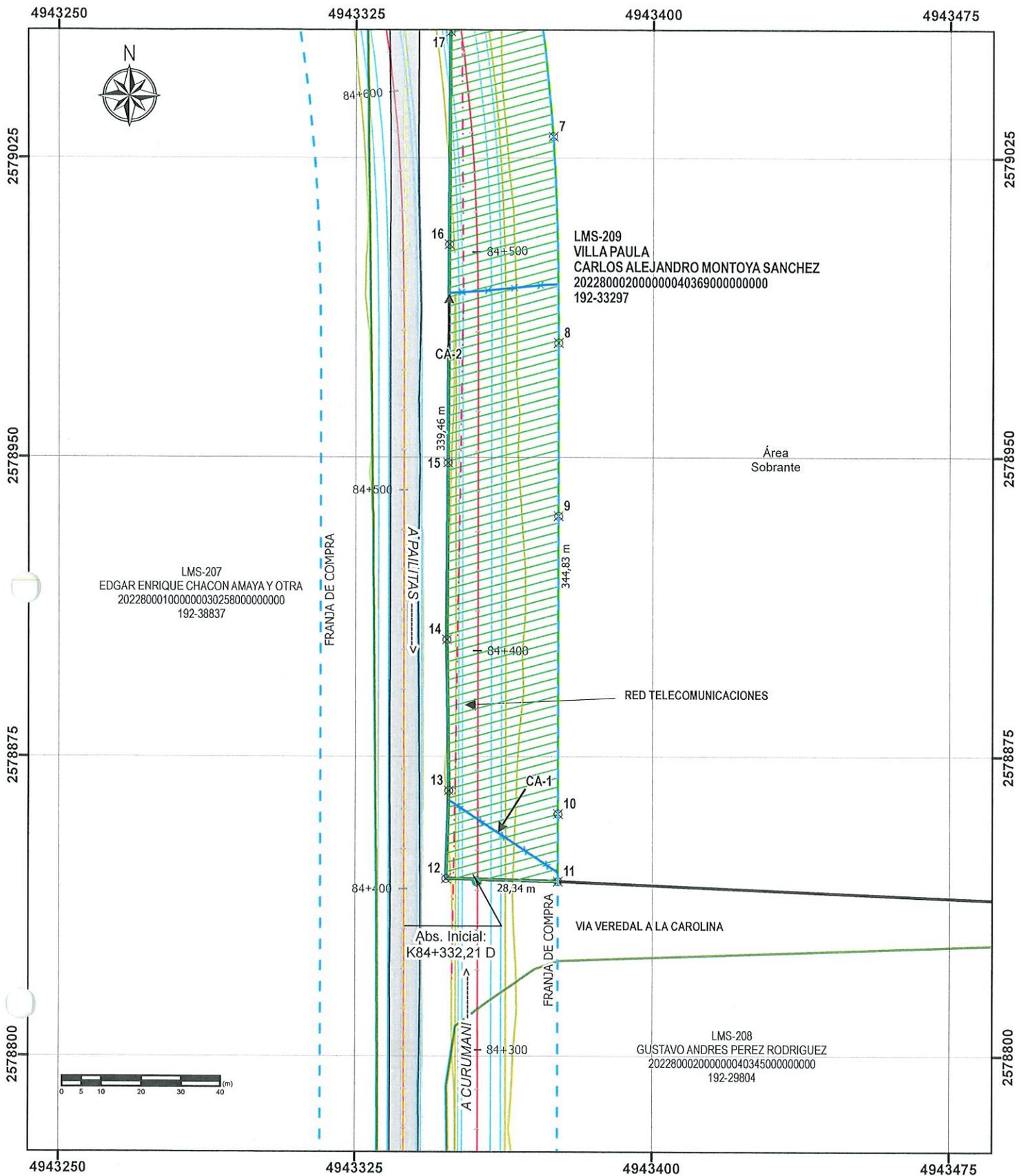
Proyectó: NVG
Revisó: JFM
Aprobó: ARR
Anexos: Lo enunciado en _____ folios





PLANO PREDIAL



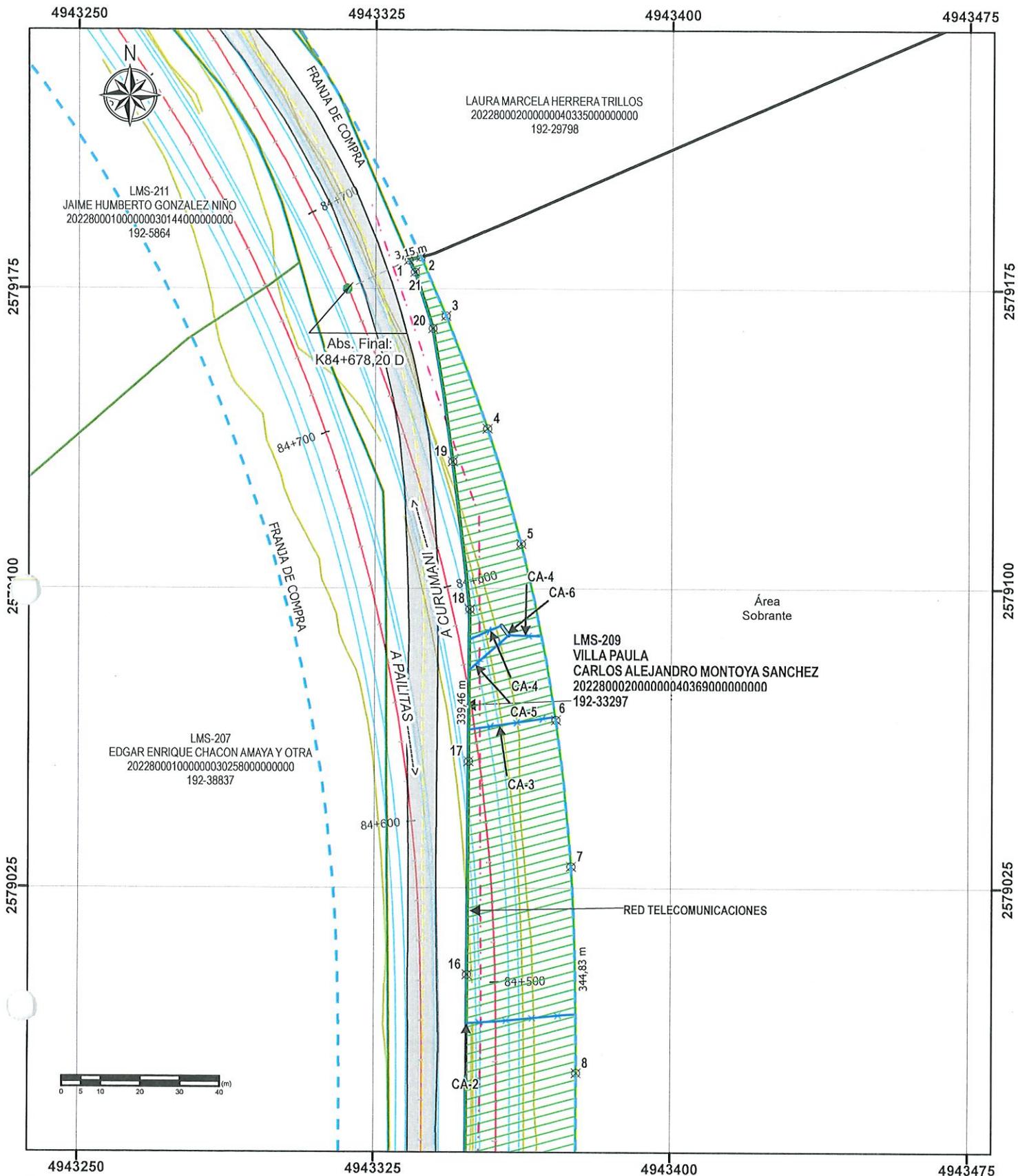


<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73,0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Easting: 5,000,000,0000 False Northing: 2,000,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> — FRANJA DE COMPRA — LINEA DE ASCENSION — BARRAS Y CALZADAS — EJE DE VIA — CHUPLANES — DRENAJE DOBLE — DRENAJE SENCILLO — CASIESTERILES — JAGUEY — LAGUNAS 		<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> PUNTOS INFLEXION ASCISAS CERCAS AREA REQUERIDA PREDIO REQUERIDO PREDIOS EX VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE RED DE TELECOMUNICACIONES 							
	<p>CEDULA CATASTRAL: 202280002000000040369000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-33297</p>		<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RUTA 4515 PK INICIO: K84+332,21 D FINAL: K84+678,20 D</p>									
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 9 CURUMANI - SAN ROQUE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>120.000,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>7.455,83 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRENTE</td><td>112.544,17 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	120.000,00 m ²	AREA REQUERIDA	7.455,83 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRENTE	112.544,17 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 21/10/2024</p> <p>ESCALA: 1:1.250</p> <p>ARCHIVO: LMS-209</p> <p>PLANO No.2 DE 4</p> <p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023</p>
AREA TOTAL	120.000,00 m ²											
AREA REQUERIDA	7.455,83 m ²											
AREA REMANENTE	0,00 m ²											
AREA SOBRENTE	112.544,17 m ²											
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²											

PLANO PREDIAL

Gustavo Andres Perez Rodriguez

Elaborado por: GUSTAVO ANDRES DE LA HOZ CEBALLOS MP 68303303796 ATL



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5.000.000.0000 False Northing: 2.000.000.0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>		<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> — FRANJA DE COMPRA — LINEA DE ABSCSIAS — BERMAS Y CALZADAS — EJE DE VIA — CHUPLANES — DRENAJE DOBLE — DRENAJE SENCILLO — CASIQUERILES — JALQUEY — LAGUNAS 	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> PUNTOS INFLEXION ● ABSCSIAS — CERCAS CONSTRUCCION ANEXA L. AREA REQUERIDA PREDIO REQUERIDO PREDIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE — RED DE TELECOMUNICACIONES 							
	<p>CECULA CATASTRAL: 20228000200000004036900000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-33297</p>	<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <table border="1"> <tr> <td>RUTA</td> <td>PK</td> </tr> <tr> <td>4515</td> <td>INICIO: K84+332,21 D FINAL: K84+678,20 D</td> </tr> </table>			RUTA	PK	4515	INICIO: K84+332,21 D FINAL: K84+678,20 D				
RUTA	PK											
4515	INICIO: K84+332,21 D FINAL: K84+678,20 D											
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 8 CURUMANI - SAN ROQUE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>120.000,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>7.455,83 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>112.544,17 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>	AREA TOTAL	120.000,00 m ²	AREA REQUERIDA	7.455,83 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRANTE	112.544,17 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>FECHA: 21/10/2024</p> <p>ESCALA: 1:1.250</p> <p>ARCHIVO: LMS-209</p> <p>PLANO No.3 DE 4</p> <p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023</p>
AREA TOTAL	120.000,00 m ²											
AREA REQUERIDA	7.455,83 m ²											
AREA REMANENTE	0,00 m ²											
AREA SOBRANTE	112.544,17 m ²											
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²											

PLANO PREDIAL

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2579182,184	4943333,359	
2	2579182,971	4943336,407	3,15
3	2579168,204	4943342,803	16,09
4	2579140,034	4943353,251	30,04
5	2579111,216	4943361,747	30,05
6	2579067,068	4943370,748	45,07
7	2579030,384	4943374,717	36,91
8	2578978,681	4943376,119	51,73
9	2578935,330	4943376,135	43,36
10	2578860,675	4943376,148	74,66
11	2578843,756	4943376,151	16,92
12	2578844,496	4943347,820	28,34
13	2578866,509	4943348,523	22,02
14	2578904,350	4943347,968	37,85
15	2578948,648	4943348,191	44,30
16	2579003,345	4943348,467	54,70
17	2579056,713	4943348,736	53,37
18	2579094,796	4943348,928	38,08
19	2579131,740	4943344,565	37,20
20	2579165,086	4943339,498	33,73
21	2579179,189	4943334,952	14,82
1	2579182,184	4943333,359	3,39
TOTAL AREA REQUERIDA: 7455,83 m2			

 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS CTM12 Proyeccion: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5.000.000.0000 False Northing: 2.000.000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Units: Meter	CONVENCIONES FRANJA DE COPPIA DRENAJE DOBLE LINEA DE ABCISAS DRENAJE SENCILLO BERMAS Y CALZADAS CARRETERABLES EJE DE VIA LAGUNAS CHUPLANES	LEYENDA PUNTOS INFLEXION ABCISAS CERCAS CONSTRUCCION ANEXA L AREA REQUERIDA	PREDIO REQUERIDO PREDIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE RED DE TELECOMUNICACIONES
	CEDULA CATASTRAL: 20228000200000040369000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-33297				
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE 	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL 120.000,00 m² AREA REQUERIDA 7.455,83 m² AREA REMANENTE 0,00 m² AREA SOBROGANTE 112.544,17 m² AREA CONSTRUCCIONES 0,00 m²	FECHA: 21/10/2024	ESCALA: 1:1.250	ARCHIVO: LMS-209	PLANO No.4 DE 4
TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF 9 CURUMANI - SAN ROQUE	FECHA: 26-01-2023 CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1	Imbora GABRIEL AFIDRES DE LA HOZ CEBALLO. MP 04202-308786 ATL			

PLANO PREDIAL





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO LMS-209

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	VILLA PAULA
VEREDA:	SAN SEBASTIÁN
MUNICIPIO:	CURUMANÍ
DEPARTAMENTO:	CESAR
SOLICITANTE:	AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, EL VEINTE (20) DE NOVIEMBRE DE 2024.

BOGOTÁ D.C., ABRIL 2025



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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



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

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

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

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

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

11. **CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

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

13. **CONSIDERACIONES GENERALES**

14. **RESULTADO DE AVALÚO**

15. **INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

16. **DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopista del Rio Grande, el veinte (20) de noviembre de 2024.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

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

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

1.5. DEPARTAMENTO: Cesar.

1.6. MUNICIPIO: Curumaní.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: San Sebastián.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Villa Paula.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial Km 84+332,21 D y abscisa final Km 84+678,20 D.

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

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

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	20-228-00-02-00-00-0004-0369-0-00-00-0000
Área de terreno	12 Ha 0.00m ²
Área de construcción	0.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 18,667,000

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

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 22 de noviembre de 2024.



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

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado catastral del 20 de marzo del 2025.
- Certificado de uso del suelo del 24 de enero de 2023.
- Ficha predial LMS-209 octubre del 2024.
- Inventario predial LMS-209 del 21 de octubre de 2024.
- Plano predial LMS-209 del 21 de octubre de 2024.
- Informe de Confrontación LMS-209 del 21 de octubre de 2024.
- Registro Fotográfico del 21 de octubre de 2024.
- Estudio de títulos del 21 de octubre de 2024.
- Certificado de tradición del 16 de octubre de 2024.
- Escrituras públicas.
- Informe de redes del 21 de octubre de 2024.
- Documentación 898.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ **C.C.** 17.324.987.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública No. 126 del 17 de marzo de 2011, otorgada en la Notaría Única del Curumaní.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-33297, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-33297 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registrada ninguna medida cautelar, limitación al dominio y/o gravámen.

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

Fuente: Estudio de títulos y Certificado de Tradición.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

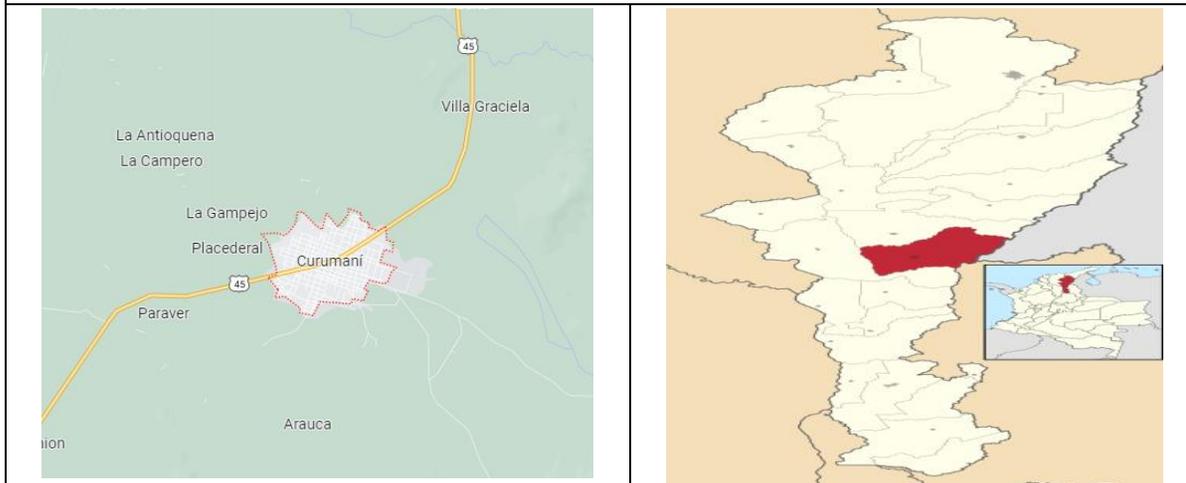
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda San Sebastián, que se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano de municipio de Curumaní, que limita, al oriente con la vereda la Carolina, al norte con San Roque, al oeste con las veredas Sabanas de Algarrobo y Nueva Granda y al sur con la vereda San Pedro Bajo del municipio de Curumaní.¹

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



PREDIO LMS-209

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CURUMANÍ – CESAR



Fuente: Google Maps, Consulta: 01 de abril de 2025,
<https://www.google.com/maps/place/Curumaní,+Atl%C3%A1ntico>

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

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVDa	Cálido húmedo	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Oxic Dystrudepts, Typic Udifluvents	Suelos Moderadamente profundos, textura media, ácido y neutro, bien drenado, údico y baja saturación	No aplica	44

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

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

3 Ibíd.



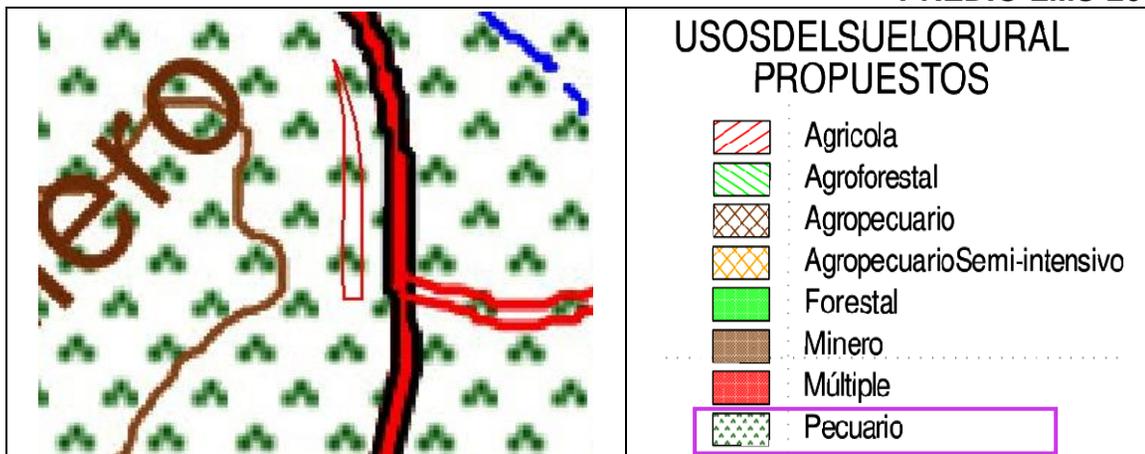
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Nota: De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Curumaní – Cesar, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 004 del 28 de enero de 2000, el predio se encuentra sobre el uso del suelo denominado Pecuario. No obstante, de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Planeación y obras públicas del municipio de Curumaní y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio el uso “Pecuario” es compatible con “Agrícola, Ganadero y Forestal”. Aunado a lo anterior, al ser la secretaria de Planeación y obras públicas del municipio de Curumaní la máxima autoridad en temas de ordenamiento territorial, el presente informe valuatorio se liquida con base al certificado expedido por esta dependencia; siendo este uso compatible con el uso de suelo "Agrícola" dado que ambos comparten actividades mecanizables relacionadas con la agricultura y están alineados en cuanto a la vocación productiva principal definida para estos terrenos.

PREDIO LMS-209



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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio está ubicado en la vereda San Sebastián del municipio de Curumaní, la cual se accede mediante la vía Troncal del Magdalena 2 que comunica los municipios de Pelaya y Curumaní, aproximadamente a 6.5 km del perímetro urbano del municipio de Curumaní en dirección al corregimiento de San Roque.

8



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



PREDIO LMS-209

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	120.000,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	7.455,83 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	112.544,17 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	7.455,83 m2

Fuente: Ficha predial LMS-209.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,15 m	CON PREDIO 20228000200040335000 DE LAURA MARCELA HERRERA TRILLOS (P1 – P2)
ORIENTE	344,83 m	CON PARTE RESTANTE DEL PREDIO LMS-209 (P2-P11)
SUR	28,34 m	CON VIA VEREDAL QUE CONDUCE A LA CAROLINA (P11-P12)
OCCIDENTE	339,46 m	CON RUTA NACIONAL 4515 (P12-P1)

Fuente: Ficha predial LMS-209.

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

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

6.6. UNIDADES FISOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISOGRÁFICA	ÁREA (Ha)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0,745583	Plana 0-7%	Agropecuario	Agrícola, ganadero y forestal

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

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

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

**PREDIO LMS-209**

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA-1 CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1.50M DE ALTURA, A CADA 1.50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y UN HILO DE ALAMBRE PUA CLA. 14. (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	32,12	m	11	Bueno	30
CA-2 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1.50M DE ALTURA, A CADA 1,70M DE DISTANCIA, CUENTA CON 4 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	27,71	m	8	Bueno	30
CA-3 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1.50M DE ALTURA, A CADA 1.50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICO GALVANIZADO CALIBRE 12, (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	22,08	m	8	Bueno	30
CA-4 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1.50M DE ALTURA, A CADA 2,00M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y 2 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	16,92	m	8	Bueno	30
CA-5 CERCA 5 CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1.50M DE ALTURA, A CADA 1,00M DE DISTANCIA CUENTA CON 6 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	13,16	m	8	Bueno	30
CA-6 PORTÓN A DOS NAVES CADA UNA DE (1.50M X 1.50M) CONFORMDO POR MARCO EN ANGULOS METALICOS DE 1 1/2" PINTADOS, (SEIS HORIZONTALES Y DOS VERTICALES) Y DOS ANGULOS DE 1" EN FORMA DE X, CADA NAVE; CUENTA CON DOS VISAGRAS METALICAS TIPO PISTÓN, Y SOPORTADO POR DOS POSTES EN MADERA DE (0,12M X 0,12M) Y 1.70M DE ALTURA, ASI MISMO CINCO LETRAS EN VARILLA DE 1/2" EN CADA NAVE (VILLA PAULA) (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR)	1,00	und	12	Regular	50

10



PREDIO LMS-209

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
SOLERA Ø 0,35 CM	17	Und
SOLERA Ø 0,20 CM	7	Und
MAMÓN Ø 0,20 CM	1	Und
PIÑÓN Ø 0,20 CM	2	Und
OREJERO Ø 0,50 CM	2	Und
GUASIMO Ø 0,30 CM	12	Und
GUASIMO Ø 0,15 CM	6	Und
CAÑAGUATE Ø 0,35 CM	4	Und
CAÑAGUATE Ø 0,20 CM	1	Und
PALMA AFRICANA Ø 0,50 CM	6	Und
PASTO MEJORADO	4500	M2

Fuente: Ficha predial LMS-209.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

11

7.1. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

7.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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



PREDIO LMS-209

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

8. INVESTIGACIÓN DIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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

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

12

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
									ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3116811984	Wilmar lopez	CURUMANI	LACAROLINA	Finca	\$ 800.000.000	1,0%	\$ 792.000.000	30	\$ 23.400.000	300,00	\$ 300.000	\$ 90.000.000
2	3102102520	Mariluz	CURUMANI	A 5 MIN DEL PERIMETRO URBANO YA 1 Km DE LA TRONCAL	Finca	\$ 1.820.000.000	11,0%	\$ 1.619.800.000	52	\$ 25.380.769	400,00	\$ 750.000	\$ 300.000.000
3	313 4349091	Fernando	CURUMANI	ENTRE SAN ROQUE Y SANTA	Finca	\$ 460.000.000	1,0%	\$ 455.400.000	20	\$ 21.870.000	60,00	\$ 300.000	\$ 18.000.000
PROMEDIO						\$ 23.550.256,33							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						1.760.200,97	LÍMITE SUPERIOR	\$ 25.310.457,31					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,47%	LÍMITE INFERIOR	\$ 21.790.055,36					



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

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

13

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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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

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

**PREDIO LMS-209**

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

10.3. SERVIDUMBRES

De conformidad con los insumos suministrados el predio objeto de avalúo cuenta con una red de telecomunicaciones la cual no está constituida como servidumbre en el FMI.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El área requerida objeto de avalúo no presenta zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

14

Anexos Constructivos

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

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
LMS-209						
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
CA-1	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	6,42	\$ 13.552,62
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,07	\$ 2.225,14
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$ 19.808,00	22,00	\$ 435.776,00
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	75	m	\$ 4.803,00	96,36	\$ 462.817,08
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$ 375,00	32,12	\$ 12.045,00
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 1	un	\$ 820,00	66,00	\$ 54.120,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web 2	lb	\$ 17.900,00	0,09	\$ 1.611,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	10,00	\$ 314.730,00
	Total APU					\$ 1.296.876,84
	Total Construcción (Metros)					\$ 32,12
Valor Adoptado (m)					\$ 40.375,99	

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

Web 1: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000856-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM?matt_tool=42035816&matt_word=&matt_source=google&matt_campaign_id=14634237770&matt_ad_group_id=158151082475&matt_match_type=&matt_network=g&matt_device=c&matt_create=686481802702&matt_keyword=&matt_ad_position=&matt_ad_type=pla&matt_merchant_id=349931425&matt_product_id=MCO456000856&matt_product_partition_id=2266488685416&matt_target_id=aud-2290791654465:pla-2266488685416&cc_src=google_ads&cc_cmp=14634237770&cc_net=g&cc_plt=gp&cc_med=pla&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw99e4BhDiARiAISE7P-kxA3aPbm3rt1gOmYeMknDHAPuXszGi4-kPXV7GDT-v3w4xaK5I1EaApOuEALw_wcB

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM



PREDIO LMS-209

ANEXO CA2								
CA-2	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$	2.111,00	5,54	\$	11.694,94
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,05	\$	1.589,39
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$	19.808,00	17,00	\$	336.736,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$	375,00	110,84	\$	41.565,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web 1	lb	\$	17.900,00	0,29	\$	5.191,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$	31.473,00	8,00	\$	251.784,00
	Total APU						\$	648.560,33
	Total Construcción (Metros)							27,71
Valor Adoptado (m)						\$	23.405,28	

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

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

ANEXO CA3								
CA-3	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$	2.111,00	4,42	\$	9.330,62
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,05	\$	1.589,39
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$	19.808,00	15,00	\$	297.120,00
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	75	m	\$	4.803,00	66,24	\$	318.150,72
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 1	un	\$	820,00	45,00	\$	36.900,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$	31.473,00	7,00	\$	220.311,00
	Total APU						\$	883.401,73
	Total Construcción (Metros)							22,08
Valor Adoptado (m)						\$	40.009,14	

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

Web 1: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000856-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM?matt_tool=42035816&matt_word=&matt_source=google&matt_campaign_id=14634237770&matt_ad_group_id=158151082475&matt_match_type=&matt_network=g&matt_device=c&matt_create=686481802702&matt_keyword=&matt_ad_position=&matt_ad_type=pla&matt_merchant_id=349931425&matt_product_id=MCO456000856&matt_product_partition_id=2266488685416&matt_target_id=aud-2290791654465:pla-2266488685416&cq_src=google_ads&cq_cmp=14634237770&cq_net=g&cq_plt=gp&cq_med=pla&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw99e4BhDiARisAISE7P-kxA3aPbm3rt1gOmYemKnDHAPuXszGi4-kPXV7GDT-v3w4xaKS1EaApOuEALw_wcB

ANEXO CA4								
CA-4	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$	2.111,00	3,38	\$	7.135,18
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,03	\$	953,63
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$	19.808,00	9,00	\$	178.272,00
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	75	m	\$	4.803,00	50,76	\$	243.800,28
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$	375,00	33,84	\$	12.690,00
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 1	un	\$	820,00	27,00	\$	22.140,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web 2	lb	\$	17.900,00	0,08	\$	1.432,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$	31.473,00	5,00	\$	157.365,00
Total APU						\$	623.788,09	
Total Construcción (Metros)							16,92	
Valor Adoptado (m)						\$	36.866,91	

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

Web 1: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000856-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM?matt_tool=42035816&matt_word=&matt_source=google&matt_campaign_id=14634237770&matt_ad_group_id=158151082475&matt_match_type=&matt_network=g&matt_device=c&matt_create=686481802702&matt_keyword=&matt_ad_position=&matt_ad_type=pla&matt_merchant_id=349931425&matt_product_id=MCO456000856&matt_product_partition_id=2266488685416&matt_target_id=aud-2290791654465:pla-2266488685416&cq_src=google_ads&cq_cmp=14634237770&cq_net=g&cq_plt=gp&cq_med=pla&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw99e4BhDiARisAISE7P-kxA3aPbm3rt1gOmYemKnDHAPuXszGi4-kPXV7GDT-v3w4xaKS1EaApOuEALw_wcB

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM

ANEXO CA5								
CA-5	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$	2.111,00	2,63	\$	5.551,93
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,05	\$	1.589,39
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	97	un	\$	19.808,00	14,00	\$	277.312,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	74	m	\$	375,00	78,96	\$	29.610,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web 2	lb	\$	17.900,00	0,36	\$	6.444,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$	31.473,00	7,00	\$	220.311,00
	Total APU						\$	540.818,32
	Total Construcción (Metros)							13,16
Valor Adoptado (m)						\$	41.095,62	

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

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



PREDIO LMS-209

ANEXO CA6						
CA-6	Localización - Trazado y Replanteo	200	m2	\$ 2.111,00	0,60	\$ 1.266,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,01	\$ 317,88
	Angulo 1-1/2" X 1/8" 6M A36	103	un	\$ 42.521,00	4,00	\$ 170.084,00
	Angulo 1" x 1/8" 6M A36	103	un	\$ 31.261,00	2,00	\$ 62.522,00
	Bisagra gato vaivén 90°	90	un	\$ 32.416,00	1,00	\$ 32.416,00
	Soldadura electrica de 3/32" 68 Barras	113	kg	\$ 23.903,00	1,00	\$ 23.903,00
	Limaton Ø10-12CM (3M) Eucalipto	98	un	\$ 14.424,00	2,00	\$ 28.848,00
	Varilla roscaada 1 /2" Zincada (50CM)	63	un	\$ 8.319,00	5,00	\$ 41.595,00
	Mano de obra HH	10	Hc	\$ 59.819,00	1,00	\$ 59.819,00
	Mano de obra AA	8	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	Total APU					\$ 483.717,48
	Total Construcción (Unidad)					1
	Valor Adoptado (Und)					\$ 483.717,48

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

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Anexos Constructivos

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	11	30	36,67%	2	26,95%	\$ 40.375,99	\$ 10.882,20	\$ 29.493,79	\$ 29.500,00
CA2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 23.405,28	\$ 4.444,15	\$ 18.961,13	\$ 19.000,00
CA3	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 40.009,14	\$ 7.596,86	\$ 32.412,28	\$ 32.400,00
CA4	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 36.866,91	\$ 7.000,22	\$ 29.866,69	\$ 29.900,00
CA5	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 41.095,62	\$ 7.803,16	\$ 33.292,46	\$ 33.300,00
CA6	12	50	24,00%	3	30,29%	\$ 483.717,48	\$ 146.501,09	\$ 337.216,39	\$ 337.200,00

16

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
SOLERA Ø 0,35 CM	17	Und	\$ 214.209,51	\$ 3.641.561,67
SOLERA Ø 0,20 CM	7	Und	\$ 35.701,58	\$ 249.911,06
MAMÓN Ø 0,20 CM	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
PIÑÓN Ø 0,20 CM	2	Und	\$ 35.701,58	\$ 71.403,16
OREJERO Ø 0,50 CM	2	Und	\$ 793.368,56	\$ 1.586.737,12
GUASIMO Ø 0,30 CM	12	Und	\$ 40.164,28	\$ 481.971,36
GUASIMO Ø 0,15 CM	6	Und	\$ 17.850,79	\$ 107.104,74
CAÑAGUATE Ø 0,35 CM	4	Und	\$ 214.209,51	\$ 856.838,04
CAÑAGUATE Ø 0,20 CM	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
PALMA AFRICANA Ø 0,50 CM	6	Und	\$ 635.045,00	\$ 3.810.270,00
PASTO MEJORADO	4500	M2	\$ 480,00	\$ 2.160.000,00
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 13.034.968,97

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,745583	\$ 25.310.000,00	\$ 18.870.705,73
TOTAL TERRENO				\$ 18.870.705,73
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	32,12	\$ 29.500,00	\$ 947.540,00
CA2	m	27,71	\$ 19.000,00	\$ 526.490,00
CA3	m	22,08	\$ 32.400,00	\$ 715.392,00
CA4	m	16,92	\$ 29.900,00	\$ 505.908,00
CA5	m	13,16	\$ 33.300,00	\$ 438.228,00
CA6	und	1	\$ 337.200,00	\$ 337.200,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.470.758,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 13.034.968,97
TOTAL AVALÚO				\$ 35.376.432,70
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 35.376.433,00

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 35.376.433,00).

18

Bogotá, D.C., 01 de abril de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

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

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

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

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

		\$1.423.500,00			
VALOR BASE LIQUIDACION					35.376.433
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
GASTOS NOTARIALES					
1	Derechos Notariales	0,30%		\$106.129	
2	Actos sin cuantia (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200	
3	Actos sin cuantia (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200	
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000	
5	Biometria	\$ 4.600,00	1	\$4.600	
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	1	\$9.900	
7	Retención de la fuente	1,00%		\$353.764	
SUBTOTAL ANTES DEL IVA					\$911.794
8	Iva derechos notariales	19%		\$173.241	
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600	
GASTOS REGISTRALES					
10	Inscripcion del acto	\$ 306.713,67		\$ 306.713,67	
11	Actos sin cuantia	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00	
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600	
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600	
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$6.134	
GASTOS BOLETA FISCAL					
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$353.764	
SUBTOTAL					\$924.753
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO					\$1.836.547



II. CONSIDERACIONES

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

III. LUCRO CESANTE

- a. Perdida de utilidad por actividad económica**
 - Una vez revisada la documentación remitida por parte del solicitante, se determina un valor de \$0 pesos por este concepto. Dado que la documentación suministrada no se considera suficiente para indemnizar por este concepto de conformidad con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014.
- b. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición**
 - No aplica, dado que no se suministra documentación

20

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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



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

Bogotá, D.C., 01 de abril de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

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



- 16. DOCUMENTOS ANEXOS
- 16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



22

CA3



CA4





CA5



CA6



CULTIVO Y/O ESPECIES

PALMA AFRICANA



SOLERA



GUASIMO



CAÑAGUATE





MAMÓN



OREJERO



PASTO MEJORADO



PIÑÓN



ESPECIES



ESPECIES





ESPECIES



ESPECIES





16.2. CERTIFICADO CATASTRAL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 8319-726209-91483-0
FECHA: 20 /marzo/2025

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 17324987 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:228-CURUMANÍ
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0004-0369-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0004-0369-000
DIRECCIÓN:VILLA PAULA
MATRÍCULA:192-33297
ÁREA TERRENO:12 Ha .00m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALUO:\$ 18,667,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	17324987
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

26

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, Daquia, El Cairo, El Dvoro, 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, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fúmeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocon, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paimo, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebrad negra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibrita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavieco del departamento del Meta, Sincolejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y 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 Turja y Chiquiquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

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



16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



79

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

CERTIFICA

Que revisado el Uso de Suelo, propuesto por el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** del Municipio de Curumani - Cesar, aprobado mediante acuerdo No. 004 del 28 de Enero del 2000, se pudo constatar que el predio identificado con numero catastral **20-228-00-02-0004-0369-000**, (ID FICHA LMS-209); predio denominado **“VILLA PAULA”** ubicado en el corregimiento de San Sebastián en la zona Rural del Municipio de Curumani-Cesar; Está caracterizado como:

ZONA PASTOS MEJORADOS

SUELOS DE USOS AGRÍCOLA, GANADERO Y FORESTAL. Este tipo de suelos se puede clasificar de la siguiente manera:

- **Suelos de Uso Agrícola Intensivo.** Estos suelos son de excelente calidad, siendo básicamente de clases II y III, los cuales se caracterizan por desarrollar una combinación de cultivos permanentes y transitorios. Se encuentran en parte de los bloques veredales 1, 3 y 10. Se hace necesario proteger este tipo de suelos, con el propósito de garantizar la producción y rentabilidad de la economía local.
- **Suelos de Uso Pecuario y Agroforestal.** Esta categoría puede darse a través de cuatro (4) modalidades de explotación, las cuales presentan características diferentes en su tipo de actividad productiva.

Que el uso de suelo de **ZONA PASTOS MEJORADOS** es **Compatible** con **SUELOS DE USOS AGRÍCOLA, GANADERO Y FORESTAL.**

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

ING. JESUS EDUARDO MANZANO PORTILLO
Secretario de Planeación Municipal



AlcaldiaMunicipalCurumani



@alcaldiacurumani



alcaldiadecurumani

Calle 7 No. 15-104 Esquina / Curumani - Cesar
www.curumani-cesar.gov.co / Teléfono: 5 75009



PREDIO LMS-209

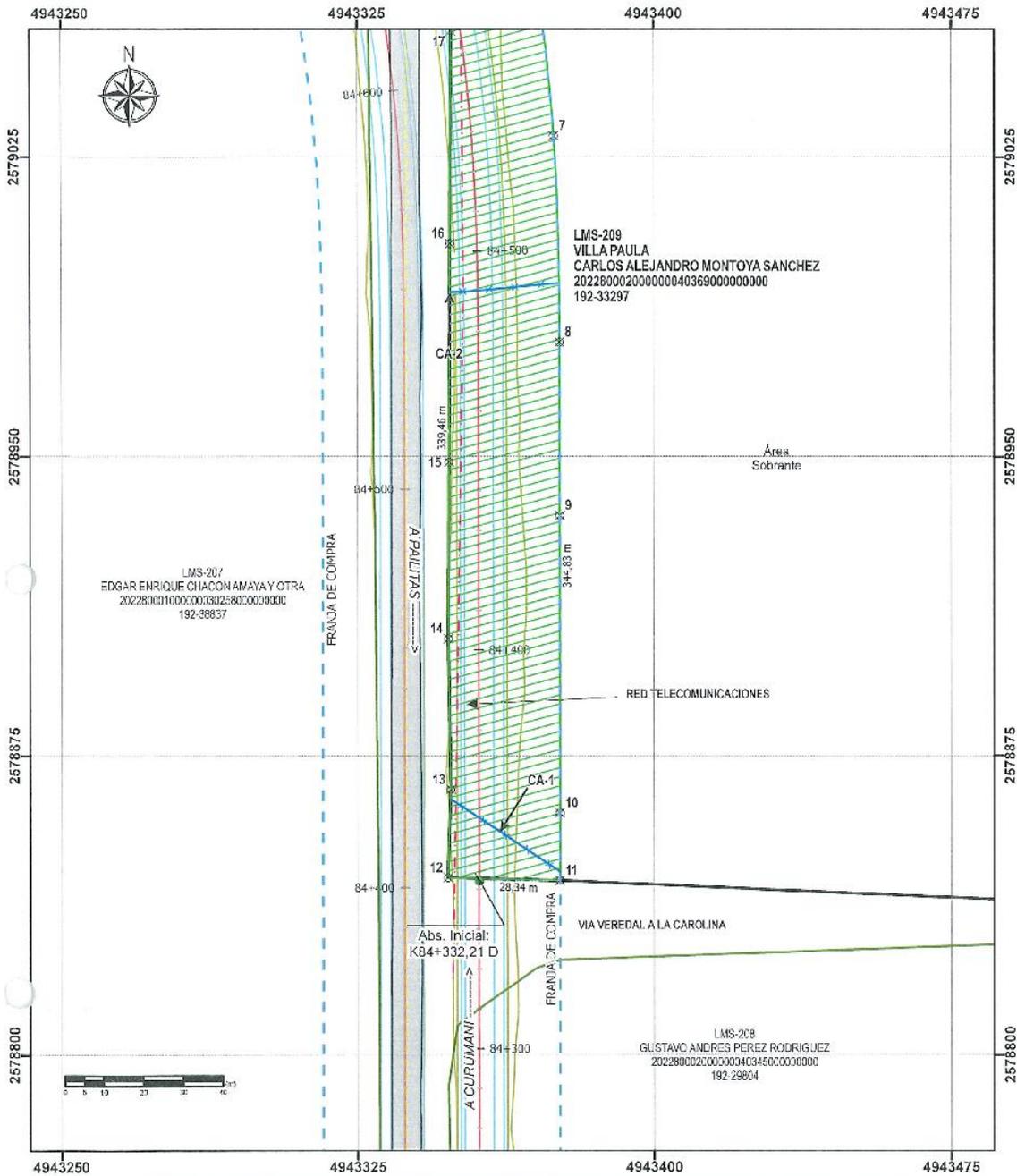
16.4. FICHA PREDIAL

 Agencia Nacional de Infraestructura	 AUTORIDAD DEL RÍO CAUCA	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185																																																
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002																																																
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020																																																
PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2		UNIDAD FUNCIONAL: 9																																																			
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		PREDIO No.: LMS-209		SECTOR O TRAMO: CURUMANÍ - SAN ROQUE																																																	
ABS.C. INICIAL: K84+332,21 D ABS.C. FINAL: K84+678,20 D		MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Der 228,57 m																																																			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ		CEDULA: 17324987 DIRECCION / EMAIL: 3157879357 DIRECCION DEL PREDIO: VILLA PAULA		MATRICULA INMOBILIARIA: 192-33297 CEDULA CATASTRAL: 2022800020000004036900000000																																																	
VEREDA/BARRIO: SAN SEBASTIAN MUNICIPIO: CURUMANI DPTO: CESAR	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO	LINDEROS: LONGITUD (m) NORTE: 3,15 ORIENTE: 344,83 SUR: 28,34 OCCIDENTE: 339,46	COLINDANTES: CON PREDIO 20228000200040335000 DE LAURA MARCELA HERRERA TRILLOS (P1-P2) CON PARTE RESTANTE DEL MISMO PREDIO LMS-209 (P2-P11) CON VIA VEREDAL QUE CONDUCE A LA CAROLINA (P11-P12) CON RUTA NACIONAL 4515 (P12-P1)																																																		
Predio requerido para: CALZADA NUEVA TOPOGRAFIA: 0-7% Plana																																																					
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>SOLERA Ø = 35 CM</td><td>17,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>SOLERA Ø = 20 CM</td><td>7,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>MAMÓN Ø = 20 CM</td><td>1,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PIÑÓN Ø = 20 CM</td><td>2,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>OREJERO Ø = 50 CM</td><td>2,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>GUASIMO Ø = 30 CM</td><td>12,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>GUASIMO Ø = 15 CM</td><td>6,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>CAÑAGUATE Ø = 35 CM</td><td>4,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>CAÑAGUATE Ø = 20 CM</td><td>1,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PALMA AFRICANA Ø=50 CM</td><td>6,00</td><td></td><td>UND</td></tr> <tr><td>PASTO MEJORADO</td><td>4500,00</td><td></td><td>M2</td></tr> </tbody> </table>			DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	SOLERA Ø = 35 CM	17,00		UND	SOLERA Ø = 20 CM	7,00		UND	MAMÓN Ø = 20 CM	1,00		UND	PIÑÓN Ø = 20 CM	2,00		UND	OREJERO Ø = 50 CM	2,00		UND	GUASIMO Ø = 30 CM	12,00		UND	GUASIMO Ø = 15 CM	6,00		UND	CAÑAGUATE Ø = 35 CM	4,00		UND	CAÑAGUATE Ø = 20 CM	1,00		UND	PALMA AFRICANA Ø=50 CM	6,00		UND	PASTO MEJORADO	4500,00		M2	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES N/A TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0 m²		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																		
SOLERA Ø = 35 CM	17,00		UND																																																		
SOLERA Ø = 20 CM	7,00		UND																																																		
MAMÓN Ø = 20 CM	1,00		UND																																																		
PIÑÓN Ø = 20 CM	2,00		UND																																																		
OREJERO Ø = 50 CM	2,00		UND																																																		
GUASIMO Ø = 30 CM	12,00		UND																																																		
GUASIMO Ø = 15 CM	6,00		UND																																																		
CAÑAGUATE Ø = 35 CM	4,00		UND																																																		
CAÑAGUATE Ø = 20 CM	1,00		UND																																																		
PALMA AFRICANA Ø=50 CM	6,00		UND																																																		
PASTO MEJORADO	4500,00		M2																																																		
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>CA-1 CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y UN HILO DE ALAMBRE PUA CLA. 14. (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)</td> <td>32,12</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>CA-2 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,70M DE DISTANCIA, CUENTA CON 4 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)</td> <td>27,71</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>CA-3 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12, (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)</td> <td>22,08</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>CA-4 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 2,00M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y 2 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)</td> <td>16,92</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>CA-5 CERCA 5 CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,00M DE DISTANCIA, CUENTA CON 6 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)</td> <td>13,16</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>CA-6 PORTÓN A DOS NAVES CADA UNA DE (1,50M X 1,50M) CONFORMADO POR MARCO EN ANGULOS METALICOS DE 1 1/2" PINTADOS, (SEIS HORIZONTALES Y DOS VERTICALES) Y DOS ANGULOS DE 1" EN FORMA DE X, CADA NAVE; CUENTA CON DOS VISAGRAS METALICAS TIPO PISTÓN, Y SOPORTADO POR DOS POSTES EN MADERA DE (0,12M X 0,12M) Y 1,70M DE ALTURA, ASI MISMO CINCO LETRAS EN VARILLA DE 1/2" EN CADA NAVE (VILLA PAULA) (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR)</td> <td>1,00</td> <td>UND</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	1	CA-1 CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y UN HILO DE ALAMBRE PUA CLA. 14. (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	32,12	M	2	CA-2 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,70M DE DISTANCIA, CUENTA CON 4 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	27,71	M	3	CA-3 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12, (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	22,08	M	4	CA-4 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 2,00M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y 2 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	16,92	M	5	CA-5 CERCA 5 CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,00M DE DISTANCIA, CUENTA CON 6 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	13,16	M	6	CA-6 PORTÓN A DOS NAVES CADA UNA DE (1,50M X 1,50M) CONFORMADO POR MARCO EN ANGULOS METALICOS DE 1 1/2" PINTADOS, (SEIS HORIZONTALES Y DOS VERTICALES) Y DOS ANGULOS DE 1" EN FORMA DE X, CADA NAVE; CUENTA CON DOS VISAGRAS METALICAS TIPO PISTÓN, Y SOPORTADO POR DOS POSTES EN MADERA DE (0,12M X 0,12M) Y 1,70M DE ALTURA, ASI MISMO CINCO LETRAS EN VARILLA DE 1/2" EN CADA NAVE (VILLA PAULA) (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR)	1,00	UND	SI/NO Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? NO Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2003? NO Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO Tiene el área requerida afectación por servidumbres? SI* Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica? NO																						
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																		
1	CA-1 CERCA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y UN HILO DE ALAMBRE PUA CLA. 14. (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	32,12	M																																																		
2	CA-2 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,70M DE DISTANCIA, CUENTA CON 4 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	27,71	M																																																		
3	CA-3 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,50M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12, (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	22,08	M																																																		
4	CA-4 CERCA CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 2,00M DE DISTANCIA, CUENTA CON 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICICO GALVANIZADO CALIBRE 12 Y 2 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	16,92	M																																																		
5	CA-5 CERCA 5 CON POSTES DE MADERA ASERRADA DE 0,10M DE DIÁMETRO Y 1,50M DE ALTURA, A CADA 1,00M DE DISTANCIA, CUENTA CON 6 HILOS DE ALAMBRE PUA CAL. 14 (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ BUENO)	13,16	M																																																		
6	CA-6 PORTÓN A DOS NAVES CADA UNA DE (1,50M X 1,50M) CONFORMADO POR MARCO EN ANGULOS METALICOS DE 1 1/2" PINTADOS, (SEIS HORIZONTALES Y DOS VERTICALES) Y DOS ANGULOS DE 1" EN FORMA DE X, CADA NAVE; CUENTA CON DOS VISAGRAS METALICAS TIPO PISTÓN, Y SOPORTADO POR DOS POSTES EN MADERA DE (0,12M X 0,12M) Y 1,70M DE ALTURA, ASI MISMO CINCO LETRAS EN VARILLA DE 1/2" EN CADA NAVE (VILLA PAULA) (ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ REGULAR)	1,00	UND																																																		
FECHA DE ELABORACIÓN: OCT-24 Elaboró: GABRIEL ANDRÉS DE UZCÓZ CEBALLO, MP 08202-308796 ATL Revisó y Aprobó: <i>[Firma]</i> M.P. 25202-264531 CND		ÁREA TOTAL PREDIO: 120.000,00 m² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 7.455,83 m² ÁREA REMANENTE: 0,00 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA: 7.455,83 m² ÁREA SOBRAANTE: 112.544,17 m²		OBSERVACIONES: * En el área requerida pasa una red de telecomunicaciones la cual no se encuentra constituida como servidumbre (ver informe anexo)																																																	

28



PREDIO LMS-209



30

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: CARLOS ALEJANDRO MONTOYA SANCHEZ</p> <p>DEDA LA CATASTRAL: 2022800020000000040369000000000</p> <p>MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-33297</p>	<p>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</p> <p>MANEJO DE OBRAS: 192-33297</p> <p>Proyecto: Infraestructura Montoya Sanchez</p> <p>Quitar: 192-33297</p> <p>Fecha: 21/10/2024</p> <p>Escala: 1:1,250</p> <p>Mapa: 192-33297</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COMPRA LINEA DE ACCESOS FRANJA DE COMPRA FRANJA DE COMPRA FRANJA DE COMPRA FRANJA DE COMPRA 	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COMPRA 	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> FRANJA DE COMPRA 	<p>PLANO PREDIAL</p>							
	<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>FRONTERA DEL MACULLERA 2</p> <p>IFP A CURUMANI - SAN POCIF</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>120 690,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>7 455,83 m²</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA SOBRENTE</td><td>112 234,17 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	120 690,00 m ²	AREA REQUERIDA		7 455,83 m ²	AREA REMANENTE	0,00 m ²	AREA SOBRENTE	112 234,17 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²
AREA TOTAL	120 690,00 m ²												
AREA REQUERIDA	7 455,83 m ²												
AREA REMANENTE	0,00 m ²												
AREA SOBRENTE	112 234,17 m ²												
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²												



TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2579182,184	4943333,359	3,15
2	2579182,971	4943336,407	16,09
3	2579168,204	4943342,803	30,04
4	2579140,034	4943353,251	30,05
5	2579111,216	4943361,747	45,07
6	2579067,068	4943370,748	36,91
7	2579030,384	4943374,717	51,73
8	2578978,681	4943376,119	43,36
9	2578935,330	4943376,135	74,66
10	2578860,675	4943376,148	16,92
11	2578843,756	4943376,151	28,34
12	2578844,496	4943347,820	22,02
13	2578866,509	4943348,523	37,85
14	2578904,350	4943347,968	44,30
15	2578948,648	4943348,191	54,70
16	2579003,345	4943348,467	53,37
17	2579056,713	4943348,736	38,08
18	2579094,796	4943348,928	37,20
19	2579131,740	4943344,565	33,73
20	2579165,086	4943339,498	14,82
21	2579179,189	4943334,952	3,39
1	2579182,184	4943333,359	
TOTAL AREA REQUERIDA: 7455,83 m2			

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: CARLOS ALFONSO MONTOYA SANCHEZ</p> <p>CEDELA CATASTRAL: 2022300020003004030800000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-32297</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGDALENA-ESTADO DE M.T.Z</p> <p>Municipio: San Vicente del Caguán</p> <p>Cantón: Muzo</p> <p>Parcela: 79,0000</p> <p>Parcela: 2000,00000000</p> <p>Parcela: 2000,00000000</p> <p>Parcela: 2000,00000000</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>--- TRAZA DE CORTA</p> <p>--- LINEA DE ACCESOS</p> <p>--- AREA DE SERVIDUMBRE</p> <p>--- SERVIDUMBRE</p> <p>--- CONCRETO</p> <p>--- SERVIDUMBRE</p> <p>--- SERVIDUMBRE</p> <p>--- SERVIDUMBRE</p>	<p>LEYENDA</p> <p>--- PUNTO VALORADO</p> <p>--- AREA REQUERIDA</p>	<p>PLANO PREDIAL</p>									
	<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p> <p>TRONCAL DEL MACALEVA 2</p> <p>UF 9 CURUMANAN - SAN ROGUE</p>	<p>CUATRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>120.000,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>7.455,83 m²</td></tr> <tr><td>AREA RESERVANTE</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>AREA ASIMILADA</td><td>112.544,17 m²</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>	AREA TOTAL	120.000,00 m ²	AREA REQUERIDA	7.455,83 m ²	AREA RESERVANTE	0,00 m ²	AREA ASIMILADA	112.544,17 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	<p>PUNTO DE REFERENCIA</p> <p>RUTA 4515</p> <p>INICIO: K84+332,21 D</p> <p>FINAL: K81+678,20 D</p>	<p>FECHA: 21/10/2024</p> <p>ESCALA: 1:1.280</p> <p>ARCHIVO: LMS-209</p> <p>PLANO No. 4 DE 4</p> <p>CODIGO: TP-PRE-002</p> <p>VERSIÓN: 1</p> <p>FECHA: 25.01.2025</p>
AREA TOTAL	120.000,00 m ²													
AREA REQUERIDA	7.455,83 m ²													
AREA RESERVANTE	0,00 m ²													
AREA ASIMILADA	112.544,17 m ²													
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²													



16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2410169770102410997 **Nro Matrícula: 192-33297**
 Pagina 1 TURNO: 2024-192-1-18490

Impreso el 16 de Octubre de 2024 a las 04:39:13 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 192 - CHIMICHAGUA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: CURUMANI VEREDA: CURUMANI
 FECHA APERTURA: 18-03-2011 RADICACIÓN: 2011-192-6-1162 CON: ESCRITURA DE: 17-03-2011
 CODIGO CATASTRAL: 202280002000000403690000000000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
 NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 LOTE con area de 12 HECTAREAS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 126, 2011/03/17, NOTARIA UNICA CURUMANI. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE
 AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
 COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
 1 REGISTRO DE FECHA 11-03-2011. ESCRITURA 100 DEL 09-03-2011 DE LA NOTARIA DE CURUMANI, COMPRAVENTA DE: CHACON AMAYA, HENRY A: HERRERA TRILLOS, LAURA MARCELA. 2. REGISTRO DE FECHA 04-03-2009, SENTENCIA DEL 16-02-2009, DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANA A: CHACON AMAYA, HENRY.

DIRECCION DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: RURAL
 DETERMINACION DEL INMUEBLE:
 DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
 192 - 29798

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-03-2011 Radicación: 2011-192-6-1162
 Doc: ESCRITURA 126 DEL 17-03-2011 NOTARIA UNICA DE CURUMANI VALOR ACTO: \$13,645,500
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: HERRERA TRILLOS LAURA MARCELA CC# 63540675
 A: **MONTOYA SANCHEZ CARLOS ALEJANDRO** CC# 17324987 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
 Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015
 SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410169770102410997

Nro Matrícula: 192-33297

Pagina 2 TURNO: 2024-192-1-18490

Impreso el 16 de Octubre de 2024 a las 04:39:13 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-192-1-18490

FECHA: 16-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANKLIN ENRIQUE RODRIGUEZ GARAY
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

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



16.7. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVOS / ESPECIES	UNIDAD	VALOR UNITARIO
SOLERA Ø 0,35 CM	Und	\$ 214.209,51
SOLERA Ø 0,20 CM	Und	\$ 35.701,58
MAMÓN Ø 0,20 CM	Und	\$ 33.470,24
PIÑÓN Ø 0,20 CM	Und	\$ 35.701,58
OREJERO Ø 0,50 CM	Und	\$ 793.368,56
GUASIMO Ø 0,30 CM	Und	\$ 40.164,28
GUASIMO Ø 0,15 CM	Und	\$ 17.850,79
CAÑAGUATE Ø 0,35 CM	Und	\$ 214.209,51
CAÑAGUATE Ø 0,20 CM	Und	\$ 35.701,58
PALMA AFRICANA Ø 0,50 CM	Und	\$ 635.045,00
PASTO MEJORADO	M2	\$ 480,00

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



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES
ACTA N° LMS-209**

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

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	LMS-209	\$ 35.376.433,00	\$ 0,00	\$ 35.376.433,00

SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, EL 20 DE NOVIEMBRE DE 2024.

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES
ACTA N° LMS-209**

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

37



PIN de Validación: a4cf09eb



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4cf09eb



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4cf09eb



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



Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	
Fecha de inscripción 25 Sep 2017	Régimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



PIN de Validación: a4cf09eb



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



PIN DE VALIDACIÓN

a4cf09eb

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

41

Página 4 de 4



PIN de Validación: a2ce0a13



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

42

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2ce0a13



https://www.raa.org.co



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2ce0a13



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 26 Abr 2018	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción 26 Abr 2018	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción 26 Abr 2018	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 26 Abr 2018	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



PIN de Validación: a2ce0a13



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a2ce0a13

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



PIN de Validación: a2ce0a13



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





PIN de Validación: a74b0a4c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

47

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a74b0a4c



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a74b0a4c



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 01 Jul 2022	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción 01 Jul 2022	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción 01 Jul 2022	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 01 Jul 2022	Régimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



PIN de Validación: a74b0a4c



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a74b0a4c

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



PIN de Validación: a74b0a4c



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





PIN de Validación: b5820ad7



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

52

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5820ad7



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5820ad7



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5820ad7



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO LMS-209



PIN de Validación: b5820ad7



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b5820ad7

56

Página 5 de 6



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



PIN de Validación: b5820ad7



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

57

Página 6 de 6



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

4

58

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

Bogotá D.C., febrero de 2025

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

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

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

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



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

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



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

Table with 8 columns: Cultivo, Costos Inicial ad ón por Ha, G d o productivo /meses, Producción Promedio Kg/Mo/Año, Producción Mól no Kg/Mo/Año, Mínimo, Máximo, Daño del Cultivo Planta/a, Valores General es por planta.

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

Table with 12 columns: Cultivo, Tiempo Ingestión de años, Costo de Inversión por Ha, Costo de Inversión por Ha, Producción Promedio Mól no Kg/ha/año, Precio de venta promedio \$/kg, Precio de venta Mól no \$/kg, Precio de venta Mól no \$/kg, Área Cultivo Plánta/a, Valor adaptado, M Ingestión Plánta/a, Valor M Ingestión Plánta/a.

Table with 10 columns: Cultivo, Área Cultivo Plánta/a, Precio de venta Mól no \$/kg, Precio de venta Mól no \$/kg.

Table with 7 columns: Precio, Área Cultivo Plánta/a, Precio de venta Mól no \$/kg, Precio de venta Mól no \$/kg.

Table with 4 columns: Precio, Área Cultivo Plánta/a, Precio de venta Mól no \$/kg, Precio de venta Mól no \$/kg.

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

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



ESPECIE	VALOR PLANTA	1 A 5 AÑOS	6 A 10 AÑOS	11 A 15 AÑOS	16 A 20 AÑOS	PRE CODE COMPAÑIA	PLANTAS POR HA	COSTO DE COSTA O CONCRETO /ha	COSTO DE MANEJO MENSUAL /ha	VALOR ADOPTADO	VALOR POR PLANTA DE 3-5 AÑOS	VALOR POR PLANTA DE 6-20 AÑOS
PALMA AFRICANA	20	341	214	238	238	\$1.902	128	\$ 5547.802	\$ 5527.358	\$ 685.086	\$508.376	\$761.300

Tabla No.3: Costos cultivo palma africana.

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

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

2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

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

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

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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

Baranoa, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Bajagua, Caraqueño, Campano, Níspero, Níspero macho, Níspero de monte, Guamo, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arrayan, 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, Naranja, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañón, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Uva, coccoloba, Astromelia, Guayaba, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anon, Higuieron, Anon liso, Papaya, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Limon, Latiguillo, Flor de jamaica, Palma de vino, Roystonea sp., Palo de agua, Corosito, Coca, Palma abanico, Carasucia, Chirimoya, Chirimolla, Yuca, Palma coquito, Leucaena, Maíz tostado, maíz tostao, Guyabita del Perú, caña fistula, naranjuelo, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey, Mangle, Huevo de Burro, Caranda, Jambul.

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

METODOLOGÍA VALUATORIA:

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

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

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

5

62

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

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



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

63

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 colectar los especímenes y enviarlos a un herbario forestal para su identificación y correcto procesamiento de la información;

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

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

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

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

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



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

65

BOSQUE NATURAL

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

Tabla No.6: Costos bosque natural

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

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

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

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

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



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

**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-209



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

67

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO BUSTOS

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

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

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

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