



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](http://www.autopistadelriogrande.com.co)

ARG-PR-2025-000097

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO  
Del ALCANCE A LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00514 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2025**

Con el fin de culminar el trámite de notificación del alcance a la oferta de compra **ARG-PRED-00514**, de 27 de octubre de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial Km 41+524,82 I y final Km 42+265,81 D, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado PARCELA No. 12, Vereda La Unión, Municipio de Pailitas (PA-006V), con cédula catastral No. 205170002000000020152000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-16864, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se procede a publicar en la página web y en lugar de acceso al público de la entidad, el aviso remitido mediante comunicación ARG-PR-2025-000002, del 20 de noviembre de 2025, y se adjunta copia íntegra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal a los señores **ELKIN JIMENEZ JAIMES, ORLANDO JIMENEZ JAIMES, DANIEL JAIMES BUSTAMENTE, ALEXANDER JIMENEZ JAIMES, FRANKLIN BUSTAMENTE PEDRAZA** y se desconoce otra información de los destinatarios.

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

**FECHA DE FIJACIÓN: 10 DE DICIEMBRE DE 2025, A LAS 7:30 A.M.**

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

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

Cordialmente,

PAULO CESAR  
MARIN  
BALLESTEROS

Firmado digitalmente por  
PAULO CESAR MARIN  
BALLESTEROS  
Fecha: 2025.12.04 12:41:55  
-05'00'

**PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS**  
Gerente General

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





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

Bogota, D.C., 20 de noviembre de 2025

ARG-PR-2025-000002

Señor(es):

**ELKIN JIMENEZ JAIMES**  
**ORLANDO JIMENEZ JAIMES**  
**DANIEL JAIMES BUSTAMENTE**  
**ALEXANDER JIMENEZ JAIMES**  
**FRANKLIN BUSTAMENTE PEDRAZA**  
Predio: PARCELA 12, Pailitas - Cesar

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

**Asunto:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas: inicial **Km 41+524,82 I** y final **Km 42+265,81 D**, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado “**PARCELA No. 12**”, ubicado en la vereda “**La Unión**”, del municipio de Pailitas, (PA-006V), identificado con la cédula catastral **20517000200000020152000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **192-16864**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

Respetados Señores:

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00515**, de fecha 27 de octubre de 2025, recibida personalmente por el señor **ORLANDO JIMENEZ JAIMES**, el día 11 de noviembre de 2025, en la cual se les instó a comparecer a notificarse del Alcance a la Oferta de Compra **ARG-PRED-00514**, de fecha 27 de octubre de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **Km 41+524,82 I** y final **Km 42+265,81 D**, del proyecto de la referencia, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado documento, se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

## AVISO

**LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S**, expidió ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA mediante **ARG-PRED-00514**, de fecha 27 de octubre de 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial Km 41+524,82 I y final Km 42+265,81 D, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado “**PARCELA No. 12**”, vereda “**La Unión**”, del Municipio de Pailitas (PA-006V), con cédula catastral No. **PARCELA No. 12 y matrícula inmobiliaria No. 192-16864**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua”.



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

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

Es de indicar que, en la citación **ARG-PRED-00515**, de fecha veintisiete (27) de octubre de 2025, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA mediante ARG-PRED-00514, de fecha 27 de octubre de 2025, copia de la Ficha Técnica Predial **PA-006V**, copia del Avalúo Comercial del 26 de septiembre de 2025, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan

Cordialmente,

Firmado digitalmente por  
PAULO CESAR MARIN  
BALLESTEROS  
Fecha: 2025.11.21 12:11:00  
-05'00'

**PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS**  
Gerente General

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

472

6002  
050

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S A NIT 900 062 917-9

Mérito Concesión de Correo?

CORR. PREFERENTIA DOCUMENTOS CON CERTI 2924  
Centro Operativo : EX.AGUACHICA.CES

Orden de servicio: 1806886

Fecha Pro-Admisión: 21/11/2025 17:52:10



CU005422235CO

Nombre Razón Social: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S

Dirección: CARRERA 27 NO.6A-41 BARRIO LA UNION NIT/C.C/T.I.:  
CEL.3162206209 - 3164718333

Referencia:NIT.901.607.093-1

Teléfono: Código Postal:295010723

Ciudad:AGUACHICA\_CESAR Depto:CESAR Código Operativo:6002120

Nombre Razón Social: ELIAN JIMENEZ JAMES - ORLANDO JIMENEZ JAMES - DANIEL JAMES BUSTAMANTE - ALEXANDER JIMENEZ JAMES - FRANKLIN BUSTAMANTE PEDRAZA

Dirección:PREDIO DENOMINADO: PARCELA NO.12 VEREDA LA UNION PAILITAS-CESAR

CPFI 122417R5R1

Tel: Código Postal: Código Operativo:6002050

Ciudad:PAILITAS\_CESAR Depto:CESAR

Peso Físico(grs):200

Peso Volumétrico(grs):0

Peso Facturado(grs):200

Valor Declarado:\$0

Valor Flete:\$10.250

Costo de manejo:\$0

Valor Total:\$10.250 COP

Observaciones del cliente :

expedir paquetes

Causal Devoluciones:

<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1 <input type="checkbox"/> C2	Cerrado
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1 <input type="checkbox"/> N2	No contactado
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA	Fallecido
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AG	Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> RM	Fuerza Mayor
			Dirección errada

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

Orlando Jimenez J.  
C.C. 12.495.288

Fecha de entrega: 26-11-25

Distribuidor: Buntor 7

C.C.

Gestión de entrega: 1er 000

EX.AGUACHICA.CES 6002  
ORIENTE 120Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000.  
Le dejamos constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web, 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo:



Autopista del 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](http://www.autopistadelriogrande.com.co)

Bogotá DC, 27 OCT 2025

ARG-PRED-00514

Señores:

ELKIN JIMENEZ JAIMES ✓  
ORLANDO JIMENEZ JAIMES ✓  
DANIEL JAIMES BUSTAMENTE ✓  
ALEXANDER JIMENEZ JAIMES ✓  
FRANKLIN BUSTAMENTE PEDRAZA ✓

Propietarios  
Ciudad

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

**Asunto:** Oficio por el cual se presenta ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA contenida en el oficio No. ARG-2024- 00055 de fecha 23 de septiembre de 2024 para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado PARCELA No. 12, Vereda La Unión, Municipio de Pailitas (PA-006V), con cédula catastral No. 205170002000000020152000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-16864, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena- Corredor Sabana De Torres – Curumaní-. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetados Señores,

Como es de público conocimiento, el hecho de la terminación anticipada y declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Concesión No. 001 de 2010. En consecuencia, el día 22 de julio de 2022, la "ANI" y el Concesionario, suscribieron el Contrato de Concesión 003-2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor -Sabana de Torres 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 S.A.S, de acuerdo con el mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018., en concordancia con lo estipulado en el Capítulo VI – Apéndice Predial- del señalado Contrato.

Por tal razón CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S, expidió la Oferta Formal de Compra con No. ARG-2024- 00055 de fecha 23 de septiembre de 2024, la cual fue notificada mediante aviso mediante oficio ARG-2024-

  
AUTOPISTA DEL RÍO  
GRANDE S.A.S.  
Vo. Bo. DIRECCIÓN JURÍDICA  
Transporte

  
Vigilado  
SuperTransporte





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](http://www.autopistadelriogrande.com.co)

02826 de fecha 09 de octubre de 2024, dirigido a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA GEORGINA JAIMES DURAN, igualmente publicado en las páginas web de la Concesión autopista Río Grande S.A.S. y la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, fijado el 07 de noviembre de 2024 y desfijada el 15 de noviembre de 2024, posterior a ello se evidencio en el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-16864, el cambio de titularidad, por tal motivo se procedió a realizar actualización de la ficha y estudio de título, los cuales fueron enviados a la por LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, quien emitió informe técnico de avalúo de fecha 26 de septiembre de 2025.

En consecuencia, se da alcance al Oficio de Oferta Formal de Compra, en los siguientes términos:

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 zona de terreno que se separa del inmueble identificado con cédula catastral No. 2051700020000002015200000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 192-16864 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial PA-006V de la Unidad Funcional No. 7, de fecha septiembre de 2025 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

El área requerida de terreno es de CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS COMA CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (45332,47 M<sup>2</sup>), incluidas las mejoras y especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial Km 41+524,82 y final Km 42+265,81 D de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha septiembre de 2025.

El valor de la oferta de compra es por la suma de CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 186.529.783,00 M/CTE), discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 26 de septiembre de 2025, que elaborado por LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	4,009612	\$ 29.604.000,00	\$ 118.700.553,65
TERRENO U.F.2	Ha	0,523635	\$ 6.478.000,00	\$ 3.392.107,53
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 122.092.661,18</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m	63,28	\$ 17.400,00	\$ 1.101.072,00
CA2	m	70,80	\$ 21.600,00	\$ 1.529.280,00
CA3	m	131,18	\$ 16.800,00	\$ 2.203.824,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 4.834.176,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
<b>TOTAL AVALÚO</b>				
<b>TOTAL AVALÚO ADOPTADO</b>				

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

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



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

<b>\$1.423.500,00</b>				
<b>VALOR BASE LIQUIDACION</b>				
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
	<b>GASTOS NOTARIALES</b>			
1	Derechos Notariales	0,30%		\$559.589
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	5	\$23.000
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	5	\$49.500
7	Retención de la fuente	1,00%		\$1.865.298
	<b>SUBTOTAL ANTES DEL IVA</b>			
8	Iva derechos notariales	19%		\$557.610
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 41.702,72		\$41.700
	<b>GASTOS REGISTRALES</b>			
10	Inscripción del acto	\$ 2.007.060,47		\$ 2.007.060,47
11	Actos sin cuantia	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripción en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematización y conservación documental	2%		\$40.141
	<b>GASTOS BOLETA FISCAL</b>			
15	Boleta fiscal ( Beneficiencia)	1%		\$1.865.298
	<b>SUBTOTAL</b>			
	<b>TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO</b>			
				<b>\$4.569.109</b>
				<b>\$7.503.896</b>

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.

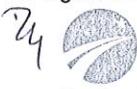
A partir de la notificación del presente Alcance a la oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a las oficinas de la sociedad AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S., 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](mailto:correspondencia@autopistadelriogrande.com.co)

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

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

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

La presente oferta formal de compra y el procedimiento para la adquisición de la franja de terreno se fundamenta en las siguientes normas; artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, ley novena de 1989 artículo 58 y subsiguientes

  
AUTOPISTA DEL RÍO  
GRANDE S.A.S.  
Vo. Bo. DIRECCIÓN JURÍDICA  
Transporte

 Vigilado  
SuperTransporte

 ANI





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](http://www.autopistadelriogrande.com.co)

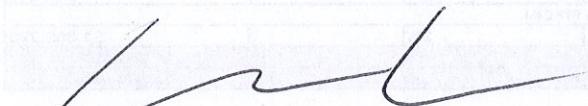
de la ley 388 de 1997, ley 1564 el 2012, decreto reglamentario 737 del 2014 compilado en el decreto único reglamentario 1079 de 2015, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

27 OCT 2025

Atentamente,

  
ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIZAO  
Representante Legal Suplente

  
Proyecto: ICAF  
Revisó: JFM  
Aprobó: ARR  
Anexos: Lo enunciado en \_\_\_\_\_ folios

En este documento se establece el acuerdo entre el Proyecto ICAF y la Autopista del Rio Grande S.A.S. para la construcción de la Autopista del Rio Grande S.A.S. en la localidad de Bogotá, Colombia. El acuerdo establece la construcción de una autopista de doble carril entre la localidad de Bogotá y el municipio de Chía, con una longitud de 18 kilómetros. El acuerdo establece que el Proyecto ICAF se encargará de la construcción y operación de la autopista, y la Autopista del Rio Grande S.A.S. se encargará de la financiación y administración del proyecto.

En este acuerdo se establece que el Proyecto ICAF se encargará de la construcción y operación de la autopista, y la Autopista del Rio Grande S.A.S. se encargará de la financiación y administración del proyecto. El acuerdo establece que el Proyecto ICAF se encargará de la construcción y operación de la autopista, y la Autopista del Rio Grande S.A.S. se encargará de la financiación y administración del proyecto.

En este acuerdo se establece que el Proyecto ICAF se encargará de la construcción y operación de la autopista, y la Autopista del Rio Grande S.A.S. se encargará de la financiación y administración del proyecto. El acuerdo establece que el Proyecto ICAF se encargará de la construcción y operación de la autopista, y la Autopista del Rio Grande S.A.S. se encargará de la financiación y administración del proyecto.

En este acuerdo se establece que el Proyecto ICAF se encargará de la construcción y operación de la autopista, y la Autopista del Rio Grande S.A.S. se encargará de la financiación y administración del proyecto. El acuerdo establece que el Proyecto ICAF se encargará de la construcción y operación de la autopista, y la Autopista del Rio Grande S.A.S. se encargará de la financiación y administración del proyecto.



Agencia Nacional de  
Infraestructura

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSPI-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020
PROJECTO DE CONCEPCIÓN		UNIDAD FUNCIONAL	
TRONCAL DEL MAGDALENA 2		SECTOR O TRAMO	PALITAS - CURUMANÍ
003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		MARGEN LONGITUD Efectiva	1374,42 M
PA-006V		MATRÍCULA INMOBILIARIA	192-16864
CONTRATO N°:		CÉDULA PARCELA 12	CÉDULA CATASTRAL
PREDIO N°:		77190.668	205170020000000020152000000000
ABSC. INICIAL		3224376581 ORLANDO JIMÉNEZ	
ABSC. FINAL			
Km 41+524,82 /			
Km 42+265,81 D			
VEREDA/BARRIO:		CLASIFICACIÓN DEL SUELO	COLINDANTES
MUNICIPIO:		RURAL	N/A
DPTO:		AGROPECUARIO	N/A
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO		SUR	N/A
Predio requerido para:		8-25% Ondulada	N/A
TOPOGRAFÍA		LONGITUD (m)	N/A
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD
DESCRIPCIÓN		ITEM	UNID
ACEITUNO Ø = 0,20 m		N/A	N/A
ACEITUNO Ø = 0,30 m		UND	N/A
AGARRODO Ø = 0,20 m		UND	N/A
AGARRODO Ø = 0,30 m		UND	N/A
BALAUSTRE Ø = 0,10 m		UND	N/A
BALAUSTRE Ø = 0,20 m		UND	N/A
CAFÉCITO Ø = 0,50 m		UND	UND
CAFÉCITO Ø = 0,20 m		UND	UND
CAMPANÍ Ø = 0,10 m		UND	UND
CANAFLISTULA Ø = 0,30 m		UND	UND
CANAFLISTULA Ø = 0,20 m		UND	UND
CANAFLISTULA Ø = 0,30 m		UND	UND
CANAFLISTULA Ø = 0,40 m		UND	UND
CANAFLISTULA Ø = 0,50 m		UND	UND
CANAFLISTULA Ø = 0,70 m		UND	UND
CARACOL Ø = 0,50 m		UND	UND
CARACOL Ø = 0,50 m		UND	UND
CARACOL Ø = 1,00 m		UND	UND
CARACOL Ø = 1,20 m		UND	UND
CAUCHO Ø = 0,50 m		UND	UND
CEBA IRUCA Ø = 0,10 m		UND	UND
CEBA LECHOSA Ø = 0,50 m		UND	UND
CEBA LECHOSA Ø = 0,70 m		UND	UND
CEBA TOLUA Ø = 1,20 m		UND	UND
FICHA DE ELABORACIÓN:		FECHA DE ELABORACIÓN:	N/A
Ejaboró:		Ejaboró:	N/A
GABRIEL ANDRES DE LA TORCEBALLO IMP. 08202-3087956 ATL		GABRIEL ANDRES DE LA TORCEBALLO IMP. 08202-3087956 ATL	N/A
Revisó & Aprobó:		Revisó & Aprobó:	N/A
M.P. 252022-264538 CND		M.P. 252022-264538 CND	N/A
OBSERVACIONES:		1- DENTRO DEL AREA REQUERIDA SE ENCUENTRA EL ARROYO HONDO PRESENTANDO UN AREA DE RONDA HIDRÁULICA DE 5.235,35 m <sup>2</sup> (VER INFORME)	
		2- SOBRE EL AREA REQUERIDA SE EVIDENCIARON REDES DE ENERGIA QUE NO SE ENCONTRARON CONSTITUIDAS COMO SERVIDUMBRE EN EL FMI.	
ÁREA TOTAL PREDIO		189754,00 m <sup>2</sup>	
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		45332,47 m <sup>2</sup>	
ÁREA REMANENTE		0,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL ÁREA REQUERIDA		45332,47 m <sup>2</sup>	
ÁREA SOBRANTE		144421,53 m <sup>2</sup>	



Agencia Nacional de  
Fomento a la  
Cultura y las  
Artes

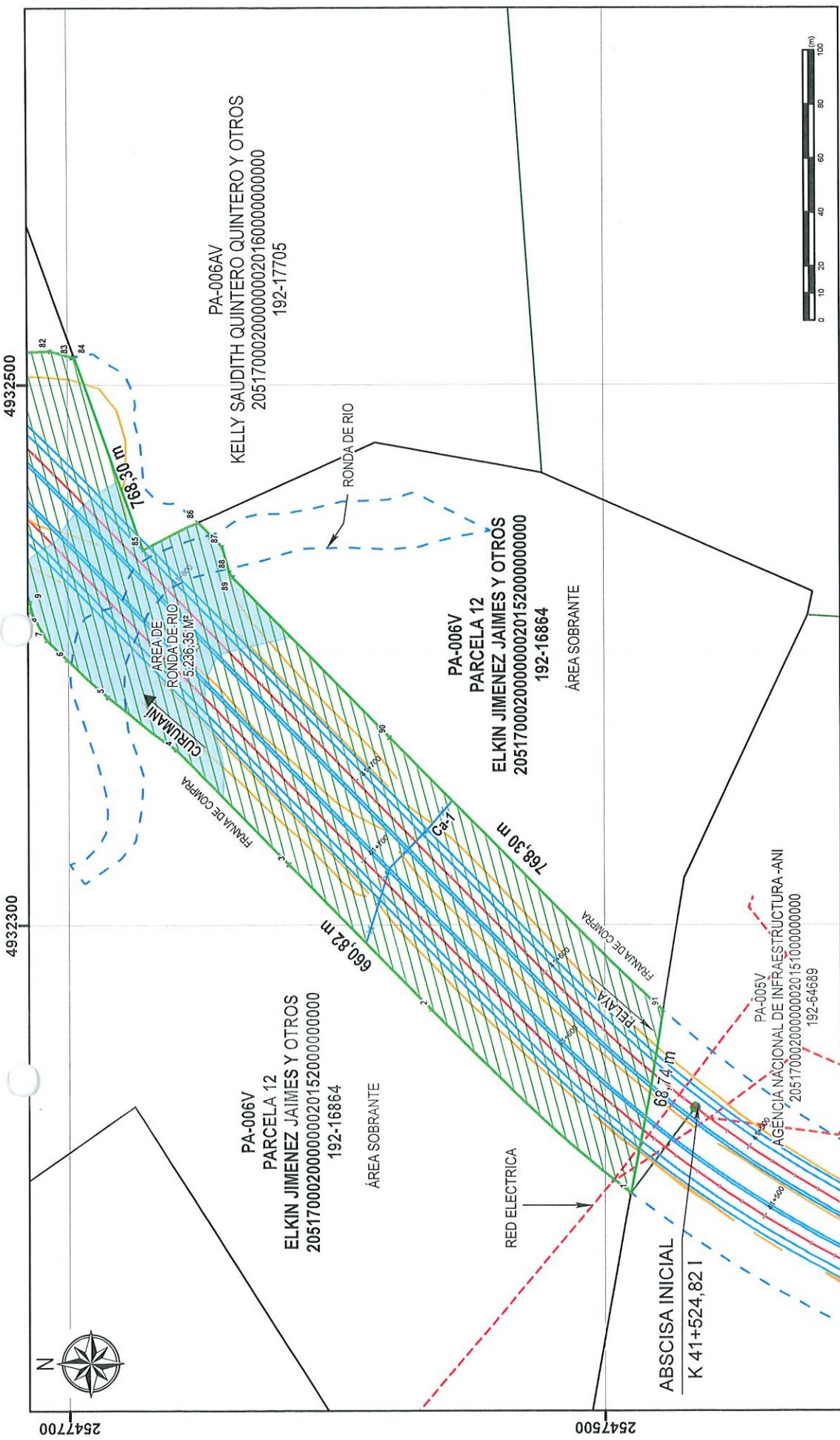


Agencia Nacional de  
Fomento

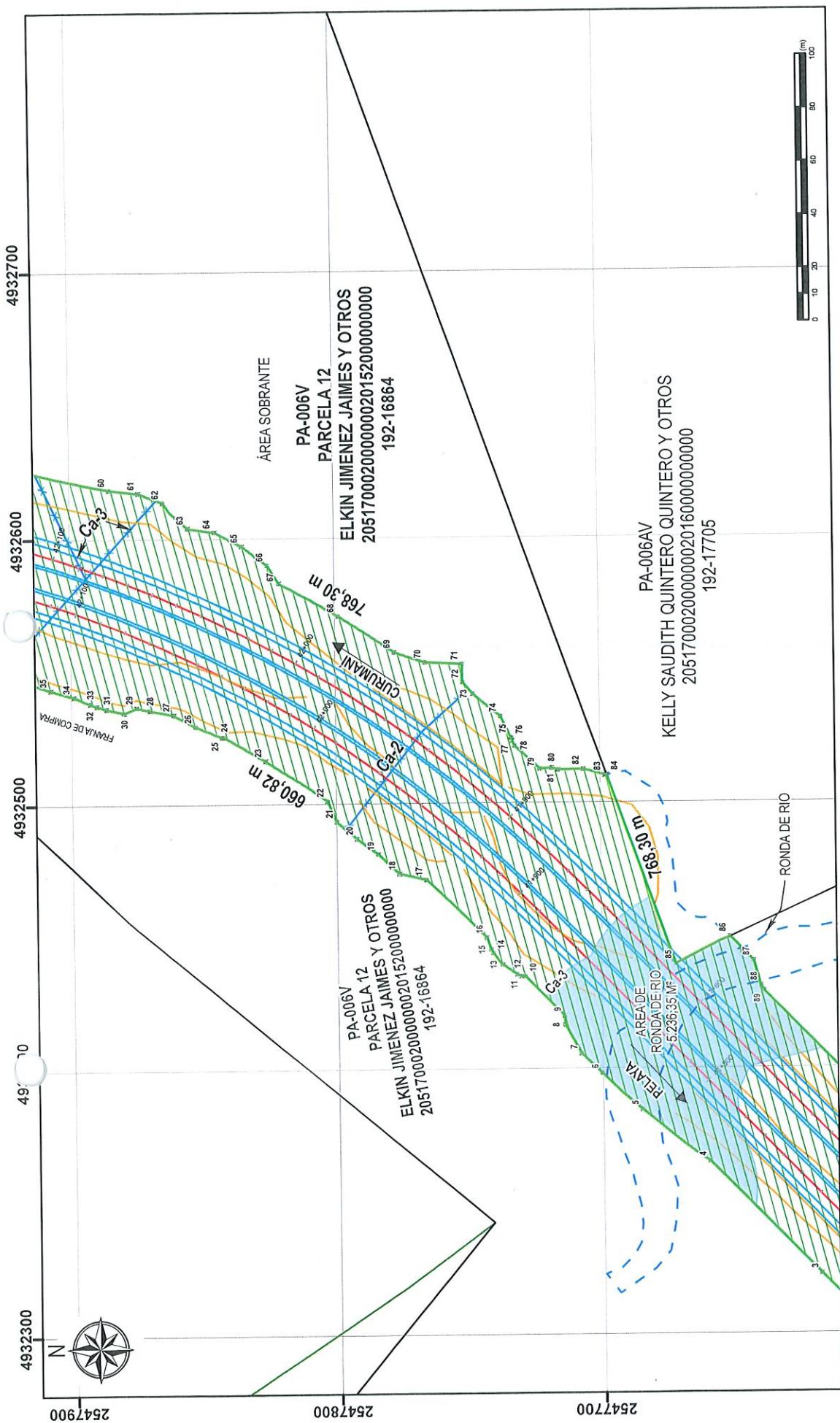


Agencia Nacional de  
Infraestructura

PROYECTO DE CONCESIÓN		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
FORMATO	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	002	
		FICHA PREDIAL		FECHA	6/02/2020	
CONTRATO No.:		003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		PA-006V		
PREDIO No.:		TRONCAL DEL MAGDALENA 2		PA-006V		
ABSC. INICIAL		Km 41+524,82 I		PA-006V		
ABSC. FINAL		Km 42+265,81 D		PA-006V		
VEREDA/BARRIO:		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		PA-006V		
MUNICIPIO:		RURAL		PA-006V		
DPTO:		NORTE		PA-006V		
Predio requerido para:		AGROPECUARIO		PA-006V		
VEREDA/BARRIO:		ORIENTE		PA-006V		
MUNICIPIO:		SUR		PA-006V		
DPTO:		OCCIDENTE		PA-006V		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		TOPOGRAFIA		PA-006V		
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	ITEM	PA-006V		
PAPAYUELO Ø = 0,20 m	1	UND	PA-006V	PA-006V		
PÍGNON Ø = 0,30 m	1	UND	PA-006V	PA-006V		
PÍGNON Ø = 0,50 m	1	UND	PA-006V	PA-006V		
POVILLO Ø = 0,10 m	17	UND	PA-006V	PA-006V		
POVILLO Ø = 0,20 m	13	UND	PA-006V	PA-006V		
POVILLO Ø = 0,30 m	3	UND	PA-006V	PA-006V		
POLVILLO Ø = 0,60 m	1	UND	PA-006V	PA-006V		
RABO DE IGUANO Ø = 0,30 m	1	UND	PA-006V	PA-006V		
RESBALA MONO Ø = 0,10 m	3	UND	PA-006V	PA-006V		
RESBALA MONO Ø = 0,20 m	2	UND	PA-006V	PA-006V		
ROBLE Ø = 0,20 m	1	UND	PA-006V	PA-006V		
SANGRIO Ø = 0,20 m	3	UND	PA-006V	PA-006V		
SANGRIO Ø = 0,30 m	2	UND	PA-006V	PA-006V		
SANGRIO Ø = 0,50 m	7	UND	PA-006V	PA-006V		
SANGRIO Ø = 0,70 m	4	UND	PA-006V	PA-006V		
SOLERA Ø = 0,10 m	56	UND	PA-006V	PA-006V		
SOLERA Ø = 0,20 m	5	UND	PA-006V	PA-006V		
PASTO CUCUYINA	35188,85	M2	PA-006V	PA-006V		
TIENE EL INMUEBLE LICENZA URBANISTICA, URBANIZACION, PARCELACION, SUBDIVISION, CONSTRUCCION, INTERVENCIÓN, ESPACIO PÚBLICO?						
TIENE EL INMUEBLE REGLAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2003?						
TIENE EL INMUEBLE APROBADO PLAN PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL?						
APLICA INFORME DE ANÁLISIS DE ÁREA REMANENTE?						
TIENE EL ÁREA REQUERIDA AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRES?						
TIENE EL ÁREA REQUERIDA AFECTACIÓN POR ÁREA PROTEGIDA, RONDA HIDRÁULICA?						
OBSERVACIONES:						
1- DENTRO DEL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA EL ARROYO HONDO PRESENTANDO UNA RONDA HIDRÁULICA DE 5,236,35 m2 (VER INFORME)						
2- SOBRE EL ÁREA REQUERIDA SE EVIDENCIARON REDES DE ENERGÍA QUE NO SE ENCONTRARON CONSTITUIDAS COMO SERVIDUMBRE EN EL FM.						
FECHA DE ELABORACIÓN:	S.C.P - 15		ÁREA TOTAL PREDIO	188754,00 m <sup>2</sup>	ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	45332,47 m <sup>2</sup>
Eaborado:			ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	TOTAL ÁREA REQUERIDA	45332,47 m <sup>2</sup>
GABRIEL ANDRES DE LA HOZ ZEBALLO. MP 08202-2030796 ATL			ÁREA SOBRANTE	144421,53 m <sup>2</sup>		
Revisó y Aprobó:						
M.P. 25/2022 - 269536 CND						

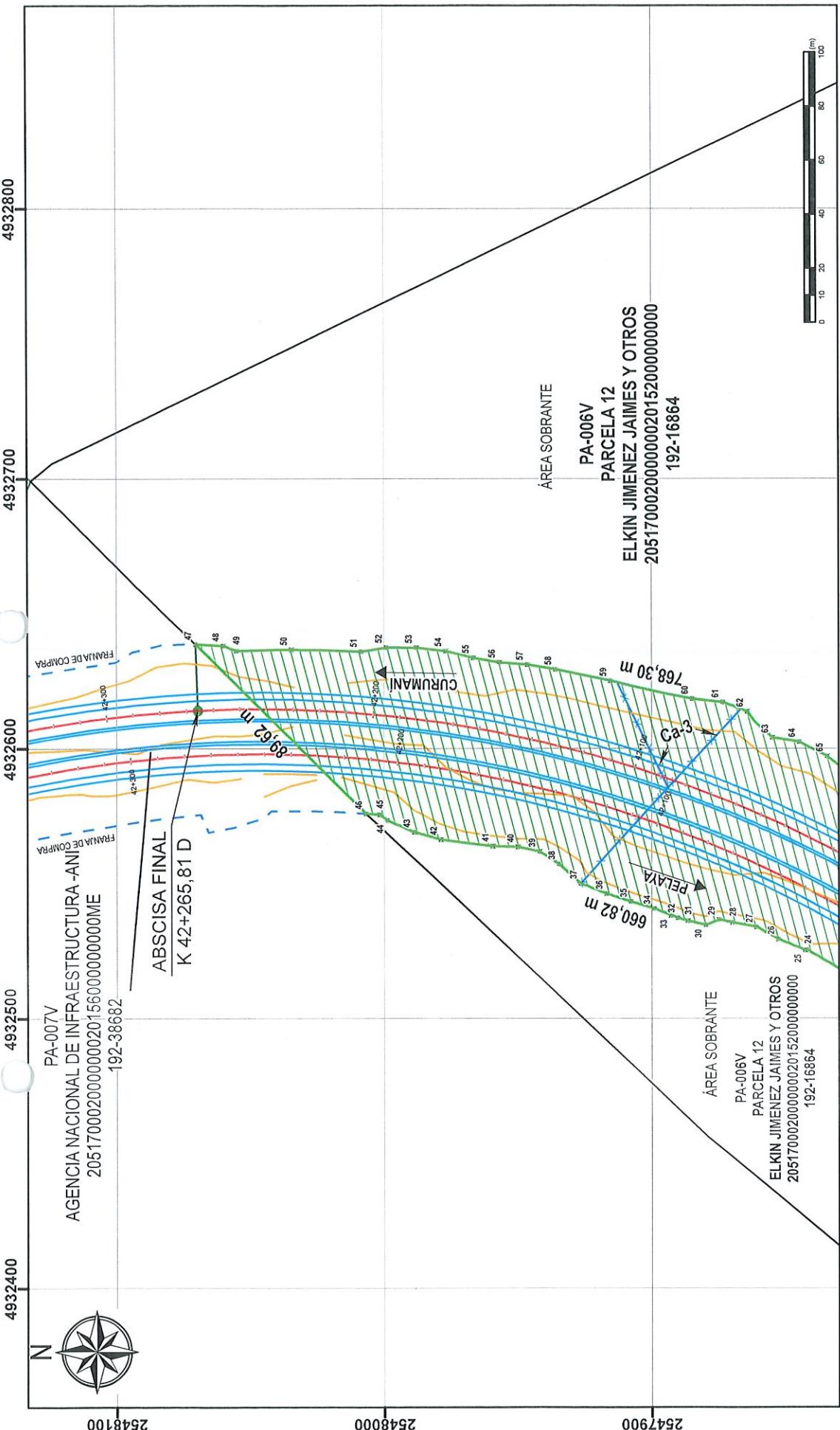


INFORMACIÓN DE REFERENCIA		CONVENCIOS		LEYENDA	
MAGNA-SIRGAS CTM12 CÉDULA CATASTRAL: 20517000200000002015200000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-16864		— CERCAS — DRENAJE DOBLE — DRENAJE_SENILLO	— PUNTOS DE INFLEXIONES — CONSTRUCCIONES ANEXAS — PREDIOS — PREDIO REQUERIDO	— ÁREA REQUERIDA — CONSTRUCCIONES ANEXAS — PREDIOS — PREDIO REQUERIDO	
PUNTOS DE REFERENCIA					
PR		PR			
CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA TOTAL	189.754,00 m <sup>2</sup>	RUTA	INICIO: K 41+524,82 I FINAL: K 42+265,81 D	— LÍNEA DE ABSISAS — BERMAS Y CALZADAS — EJE DE VÍA — CHAFLANES	
ÁREA REQUERIDA	45.332,47 m <sup>2</sup>				
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>				
ÁREA SOBRANTE	144.421,53 m <sup>2</sup>	ESCALA:	1:2.000	RED ELECTRICA	
ÁREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>	ARCHIVO:	PA-006V	PLANO No. 1 DE 5	CÓDIGO: F1-PRE-005 VERSIÓN: 1 FECHA: 26-01-2023
PROPIETARIO:					
ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS					
AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE					
TRONCAL DEL MAGDALENA 2					
UF7 PAILITAS - CURUMANI					

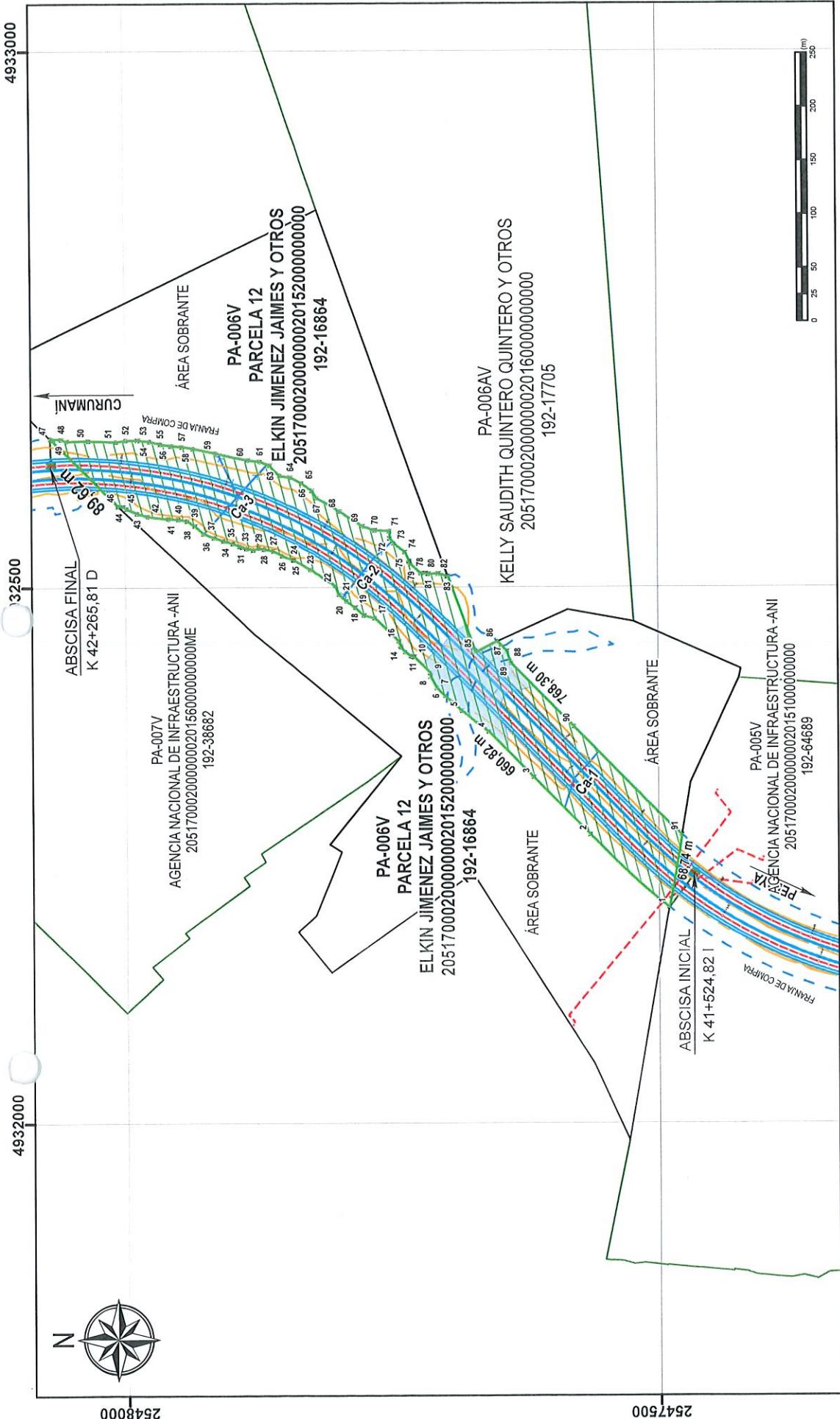


<b>PROPIETARIO:</b> <b>ELKIN JIMENEZ JAIMEZ Y OTROS</b>		<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b>	
<b>CÉDULA CATASTRAL:</b> <b>2051700200000201520000000000</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> <b>192-16864</b>		<b>MAGNA-SIRGAS CTM12</b> Proyecto: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 5.000.000,0000 False Northing: 2.000.000,0000 Central Meridian: 73.000.000 Scale Factor: 0.9992 Latitude Of Origin: 4.0000 Units: Meter	
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		<b>CONVENCIOS</b>	
<b>ÁREA TOTAL</b> <b>ÁREA REQUERIDA</b>	<b>189.754,00 m<sup>2</sup></b> <b>45.332,47 m<sup>2</sup></b>	<b>— CERCAS</b> <b>— DRENAGE_DOBLE</b> <b>... DRENAGE_SENCO</b>	<b>— PUNTOS DE INFLEXION</b> <b>— CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> <b>— FRANJA DE COMPA</b>
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		<b>CONVENCIOS</b>	
<b>ÁREA REMANENTE</b> <b>ÁREA SOBRANTE</b> <b>ÁREA CONSTRUCCIONES</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b> <b>144.421,53 m<sup>2</sup></b> <b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>— CAMINOS CARRERAS</b> <b>— JAGUÉS</b> <b>— LAGUNAS</b>	<b>— PREDIOS</b> <b>— PREDIO REQUERIDO</b> <b>— ÁREA_RONDA_HIDR</b> <b>— RONDA_HIDRICA</b>
<b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b>		<b>CONVENCIOS</b>	
<b>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</b>		<b>CONVENCIOS</b>	
<b>UF7 PAILITAS - CURUMANI</b>		<b>CONVENCIOS</b>	
<b>LEYENDA</b>		<b>CONVENCIOS</b>	
<b>FECHA:</b> <b>18/09/2025</b>		<b>ESCALA:</b> <b>1:2.000</b>	<b>ARCHIVO:</b> <b>PA-006V</b>
<b>PLANO No. 1 DE 5</b>		<b>PLANO No. 2 DE 5</b>	
<b>CODIGO: FT-PRE-05</b> <b>VERSIÓN: 1</b> <b>FECHA: 26-01-2023</b>			

Elaboró: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO.  
MP 08202-308796 ATL



Elaboró: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO.  
MP 08202-308796 ATL



INFORMACIÓN DE REFERENCIA		CONVENCIOS		LEYENDA	
MAGNA-SIRGAS CTM12	PROJECTION: Transverse Mercator	— CERCAS	— CAMINOS CARRETEABLES	— PUNTOS DE INFLEXION	— ÁREA REQUERIDA
CÉDULA CATASTRAL:	Datum: MAGNA	— DRENAJE DOBLE	— JAGUÉS	— CONSTRUCCIONES ANEXAS	— PREDIOS
205170002000000201520000000000	False Easting: 5.000.000.000.000.000	— DRENAJE SENCILLO	— LAGUNAS	— FRANJA DE COMpra	— PREDIO REQUERIDO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-16864	False Northing: 73.000.000.000.000.000			— LÍNEA DE ABSICAS	— ÁREA_RONDA_HIDR
CUADRO DE ÁREAS				— BERMAS Y CALZADAS	— RONDA_HIDRICA
ÁREA TOTAL	189.754,00 m <sup>2</sup>	45.332,47 m <sup>2</sup>		— LÍNEA DE VÍA	
ÁREA REQUERIDA	0,00 m <sup>2</sup>			— CHAFILLANES	
ÁREA REMANENTE	144.421,53 m <sup>2</sup>			— RED ELECTRICA	
ÁREA SOBRANTE	0,00 m <sup>2</sup>				
ÁREA CONSTRUCCIONES					

PLANO PREDIAL

PROPIETARIO:	CONVENCIÓN:	LEYENDA:
ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS	— CERCAS	— PUNTOS DE INFLEXION
CÉDULA CATASTRAL:	— DRENAJE DOBLE	— CONSTRUCCIONES ANEXAS
205170002000000201520000000000	— DRENAJE SENCILLO	— FRANJA DE COMpra
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-16864		— LÍNEA DE ABSICAS
PUNTOS DE REFERENCIA		— BERMAS Y CALZADAS
PR	RUTA	— LÍNEA DE VÍA
INICIO: K 41+524,82 I	INICIO: K 41+524,82 I	— CHAFILLANES
FINAL: K 42+265,81 D	FINAL: K 42+265,81 D	— RED ELECTRICA

FECHA: 18/09/2025 ESCALA: 1:5.000 ARCHIVO: PA-006V PLANO No. 4 DE 5 CODIGO: FT-PRE-005

GENERAL VERSIÓN: 1 FECHA: 26-01-2023

Elaboró: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO. MP 082022-38796 ATL

TABLA DE COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2547450.41	4932200.74	100.75
2	2547564.75	4932268.74	75.37
3	2547617.75	4932322.33	59.78
4	2547659.75	4932364.84	32.04
5	2547655.19	4932384.37	20.43
6	2547700.26	4932398.16	10.72
7	2547708.00	4932405.59	12.31
8	2547713.94	4932415.37	3.37
9	2547714.09	4932419.74	21.13
10	2547728.95	4932434.76	1.50
11	2547730.44	4932435.69	1.67
12	2547731.95	4932435.43	6.66
13	2547731.48	4932435.15	5.59
14	2547741.00	4932443.48	1.53
15	2547741.79	4932444.80	4.72
16	2547743.34	4932449.25	31.59
17	2547766.03	4932471.16	10.38
18	2547765.21	4932474.48	11.02
19	2547784.36	4932480.91	9.86
20	2547792.33	4932488.72	9.97
21	2547799.84	4932493.14	8.60
22	2547803.33	4932507.04	27.66
23	2547826.44	4932516.24	18.00
24	2547822.01	4932525.25	0.86
25	2547822.88	4932525.25	10.84
26	2547852.94	4932528.30	9.30
27	2547861.10	4932533.78	9.14
28	2547870.08	4932535.50	5.14
29	2547875.10	4932536.50	5.21
30	2547879.93	4932534.66	9.55
31	2547986.50	4932536.13	6.74
32	2547980.23	4932537.74	3.89
33	2547983.74	4932557.21	2.70
34	2547989.77	4932538.15	6.74
35	2547907.80	4932543.28	9.17
36	2547916.88	4932546.25	10.38
37	2547926.55	4932550.01	10.90
38	2547934.74	4932557.21	8.66
39	2547942.04	4932561.87	8.17
40	2547950.05	4932563.51	9.42
41	2547959.54	4932563.78	9.55
42	2547978.94	4932566.25	19.63
43	2547988.81	4932569.05	10.26
44	2547998.75	4932573.41	10.85
45	2548001.65	4932575.49	3.57
46	2548005.69	4932575.84	5.05
47	2548027.57	4932587.84	89.62
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 45.332.47 m <sup>2</sup>			

PLANO PREDIAL

INFORMACIÓN DE REFERENCIA		CONVENCIONES		LEYENDA	
MAGNA-SIRGAS CIM12 Datum: Transverse Mercator False Easting: 5.000.000,00000 False Northing: 2.000.000,00000 Central Meridian: 73.000.000 Scale Factor: 0.98992 Latitude Of Origin: 4.000.000 Units: Meter		 CERCAS — CAMINOS CARRETERABLES  DRENAGE-DOBLE — JAGUÉY  DRENAGE-SENCILLO — LAGUNAS		 PUNTO DE INFLEXION — ÁREA REQUERIDA  CONSTRUCCIONES ANEXAS — PREDIOS  FRANJA DE COMPRA — PREDIO REQUERIDO  LÍNEA DE AGUA — ÁREA IDÔNA HIDRÁULICA  BERMAS Y CALZADAS — RONDA HIDRÁULICA  EJE DE VÍA — CHAFANES  RED ELÉCTRICA — PLANO N. 5 DE 5 COORDENADAS	
PUNTOS DE REFERENCIA				CODIGO: F1-PRE-05 VERSIÓN: 1 FECHA: 26-01-2023	
RUTA 4515	PR INICIO: K 41+524.82 I FINAL: K 42+265.81 D	ESCALA: PA-006V	ARCHIVO: PA-006V		
FECHA: 18/09/2025					

<b>PROPIETARIO:</b> <b>ELKIN JIMÉNEZ JAAMES Y OTROS</b> <b>CÉDULA CATASTRAL:</b> <b>157100020000020152000000000</b> <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 192-1664	<b>AGENCIA:</b> <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	<b>AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE</b> 	<b>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</b> <b>UF7 PAILITAS - CURUMANÍ</b>
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>
<b>ÁREA REQUERIDA</b>	<b>ÁREA REQUERIDA</b>	<b>ÁREA REQUERIDA</b>	<b>ÁREA REQUERIDA</b>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	<b>ÁREA REMANENTE</b>	<b>ÁREA REMANENTE</b>	<b>ÁREA REMANENTE</b>
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	<b>ÁREA SOBRANTE</b>	<b>ÁREA SOBRANTE</b>	<b>ÁREA SOBRANTE</b>
<b>ÁREA CONSTRUCCIONES</b>	<b>ÁREA CONSTRUCCIONES</b>	<b>ÁREA CONSTRUCCIONES</b>	<b>ÁREA CONSTRUCCIONES</b>
<b>189,754,40 m<sup>2</sup></b>	<b>45,332,47 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>144,421,53 m<sup>2</sup></b>
<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



**AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO**

**PREDIO PA-006V**

**CLASE DE INMUEBLE:** RURAL - LOTE DE TERRENO

**DIRECCIÓN:** PARCELA 12

**VEREDA:** LA UNIÓN

**MUNICIPIO:** PAILITAS

**DEPARTAMENTO:** CESAR

**SOLICITANTE:** AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE,  
EL VEINTICINCO (25) DE  
SEPTIEMBRE DE 2025.

**BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 2025**

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	
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	
<b>2. DOCUMENTOS</b>	
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	2
3.1. Propietario	
3.2. Título de adquisición	
3.3. Matrícula inmobiliaria	
3.4. Observaciones jurídicas	
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>	
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	
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>	
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO</b>	
6.1. Ubicación	
6.2. Área del terreno	
6.3. Linderos	
6.4. Vías de acceso al predio	



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

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

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

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

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

3

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

**15. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** Autopista del Rio Grande, el veinticinco (25) de septiembre de 2025.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial con comité técnico.
- 1.4. MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Cesar.
- 1.6. MUNICIPIO:** Pailitas
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** La unión. 4
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** PARCELA 12.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial Km 41+524,82 I y abscisa final Km 42+265,81 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 del Municipio de Pailitas – Cesar, la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso suburbano.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	20-517-00-02-00-00-0002-0152-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	20 Ha 3577.00m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	78.0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2025</b>	\$ 20,456,000

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

- 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 25 de septiembre de 2025.

**Telefax: 6123378**



**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 26 de septiembre de 2025.

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Certificado de uso del suelo del 22 de agosto de 2023.
- Ficha predial PA-006V de septiembre de 2025.
- Inventario predial PA-006V del 18 de septiembre de 2025.
- Plano predial PA-006V del 18 de septiembre de 2025.
- Registro Fotográfico del 18 de septiembre de 2025.
- Estudio de títulos del 18 de septiembre de 2025.
- Certificado de tradición 18 de septiembre de 2025.
- Certificado Catastral del 25 de julio de 2025.
- Informe de confrontación del 18 de septiembre de 2025.
- Informe Técnico de Ronda Hídrica del 18 de septiembre de 2025.
- Informe de Redes del 18 de septiembre de 2025.

## **3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

### **3.1. PROPIETARIOS:**

• ELKIN JIMENEZ JAIMES (20%)	C.C. 77190068
• ORLANDO JIMENEZ JAIMES (20%)	C.C. 12495288
• DANIEL JAIMES BUSTAMENTE (20%)	C.C. 6795735
• ALEXANDER JIMENEZ JAIMES (20%)	C.C. 12495984
• FRANKLIN BUSTAMENTE PEDRAZA (20%)	T.I. 1.127.344.570

5

### **3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 115 de 04 de agosto de 2025, de la Notaria Única de El Paso (Adjudicación en sucesión).

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 192-16864 Oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Certificado de tradición y libertad No. 192-16864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

- **LIMITACIÓN DOMINIO: PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA** del INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA a favor de MARIA ANTONIA DURAN TORRADO y GEORGINA JAIMES DURAN mediante la Resolución No. 000651 del 23 de junio de 1994 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, registrada en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 192-16864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

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

**PREDIO PA-006V**

Chimichagua (cumplido el tiempo de prohibición de 15 años por lo tanto no afecta la venta a favor de la ANI- se recomienda solicitar su cancelación).

- **GRAVAMEN: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA**, constituida mediante Escritura Pública No. 115 del 31 de julio de 2008 de la Notaría Única de Tamalameque de GEORGINA JAIMES DURAN y MARIA ANTONIA DURAN TORRADO a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA registrada en la anotación No. 3 del Certificado de tradición y libertad No. 192-16864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.
- **MEDIDA CUATELAR: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL** Oficio 00057 del 23 de septiembre de 2024 expedido por el AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI DE BOGOTÁ a favor de GEORGINA JAIMES DURAN registrada en la anotación No. 7 del Certificado de tradición y libertad No. 192-16864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

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

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

6

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda La Unión, que se ubica geográficamente al oriente del perímetro urbano de municipio de Pailitas, que limita al sur con la vereda Las Llaves, al occidente con la vereda Caño Arenas y con el perímetro urbano del municipio de Pailitas, al norte con las veredas 8 de diciembre y San Isidro y al oriente con la vereda El Terror del municipio de Pailitas.



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (cultivos transitorios como maíz, arroz de riego y frijol).<sup>1</sup>
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre (8-25%).
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del municipio de Pailitas es de 28 °C y una altura promedio de 77 m.s.n.m.<sup>2</sup>
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica LVCd2 y PVHa cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
LVCd2	Cálido húmedo	Rocas sedimentarias	Lithic Udnorthents	Suelos superficiales, textura media, bien drenado, udico y baja saturación.	No aplica	30
PVHa	Cálido húmedo	Depósitos aluviales mezclados	Typic Udnifluvents, Typic Udipsammments	Suelos moderadamente profundos y profundos, textura media y gruesa, bien drenado, udico y baja saturación.	No aplica	55

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

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

2 Ibíd.



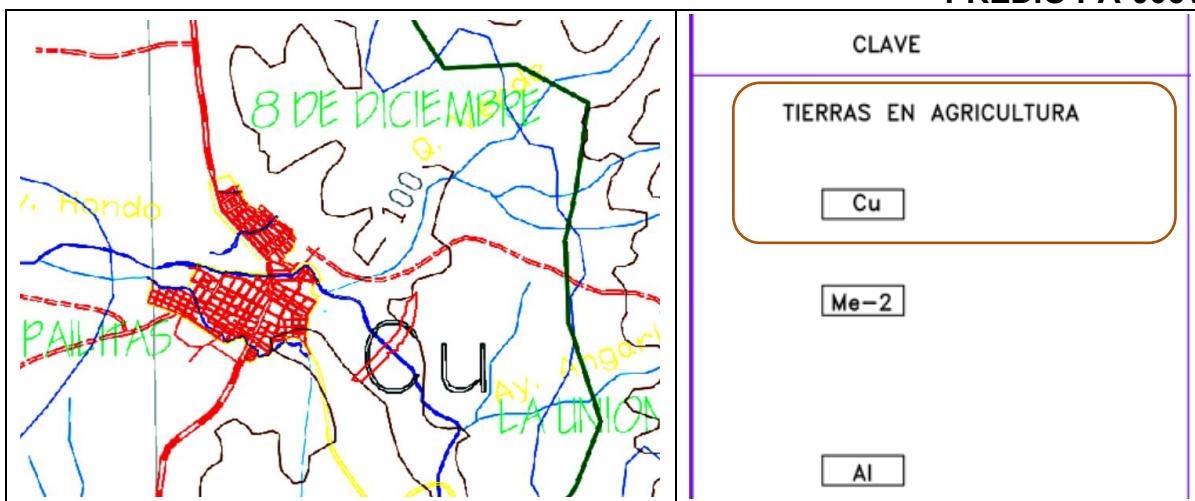
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Pailitas.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al oriente del perímetro urbano del municipio de Pailitas, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, las vías principales del sector es La Troncal Magdalena 2, al predio se puede acceder en servicio particular, público 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 certificado de uso del suelo del municipio de Pailitas y el oficio de ratificación SPI.400.E.095.2024, suscrito el 07 de marzo de 2024 y expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, al cual se le ha asignado el uso normativo suburbano. No obstante, lo anterior, es importante aclarar que, pese al uso definido para el predio en el certificado de uso de suelo, y atendiendo a lo establecido en el ítem 3 del artículo 6 de la Resolución IGAC 620 de 2008, al verificar el cruce cartográfico del Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de Pailitas, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo "agricultura", tal y como se presenta a continuación. De acuerdo con la ficha predial PA-006V y atendiendo a las disposiciones de la normativa vigente del Acuerdo municipal 009 del 10 de mayo de 2005 del Concejo de Pailitas, en el Artículo 20°. El sistema ambiental: establece la definición de ronda hídrica como la zona localizada a cada lado del cauce de ríos, quebradas y corrientes superficiales, permanentes o no, suelo rural o urbano con extensión de 30.0 m a partir de la cota de inundación y que está reglamentada por el decreto 2811 de 1974 (Código de recursos Naturales), el área requerida objeto de avalúo presenta una zona de protección de 5236,35 m<sup>2</sup>.



**PREDIO PA-006V**



Fuente: Plano Usos del suelo - secretaría de Planeación y obras públicas Municipal de Pailitas.

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

Ahora bien, es de aclarar que si bien la secretaría de planeación del Municipio de Pailitas certifica el predio como suburbano según el esquema de Ordenamiento territorial del 10 de mayo del 2005 y que se encuentra vigente tal y como lo mencionan en el certificado y se muestra a continuación:



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



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

**CERTIFICA QUE**

El predio identificado con cedula catastral N° 20517-00-02-0002-0152-000 ubicado en la zona suburbana, municipio de Pailitas departamento del Cesar, según el esquema de ordenamiento territorial "EOT" del 10 de mayo del 2005 vigente a la fecha de la expedición del presente certificado, presenta un uso del suelo discriminado de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS	UBICACION
suburbano	Vivienda Programa recuperación y protección Recreación, Grupo 1 Cultivos transitorios	Recreación, Grupo 2 Comercio, Grupo 1 Pequeña Industria, Grupo 1 y 2	Gran Industria, Grupo 1 y 2	La unión, Caño Arenas, corregimiento El Burro.

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

10

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

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

  
ING. LIBARDO ALONSO ROPERO PACHECO  
Secretario de Planeación  
Pailitas/Cesar

  
ARO. JHON FERNANDO ANGARITA VILLALBA  
Planeación y Desarrollo  
Pailitas/Cesar  
400.00.73  
código 219 grado 01

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

**Fuente:** Certificado Uso del Suelo Secretaría de Planeación Municipal de Pailitas (Ver Anexo 16.3. – Certificación Uso del suelo).

Es de precisar que el Instrumento de Ordenamiento Territorial citado anteriormente, no cuenta con ningún acto administrativo que se encuentre conforme al artículo 9 del decreto 3600 del 2007 donde se determina que "Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano. Para

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**

**PREDIO PA-006V**

el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente...1. Determinación del umbral máximo de suburbanización..., 2. Unidad mínima de actuación... y 3 Definición de usos.”.

Corolario a lo anterior y conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.3.13 “actuación del avaludador” del decreto 1170 del 2015, se deja constancia de la inconsistencia normativa presente en el certificado de uso del suelo aportado por la autoridad competente y se toma como norma aplicable al inmueble las disposiciones normativas reglamentadas en el Instrumento de Ordenamiento Territorial del Municipio. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo.)

No obstante, según la normativa vigente del Acuerdo municipal 009 del 10 de mayo de 2005 del Concejo de Pailitas, en el Artículo 20°. El sistema ambiental: establece la definición de ronda hídrica como la zona localizada a cada lado del cauce de ríos, quebradas y corrientes superficiales, permanentes o no, suelo rural o urbano con extensión de 30.0m a partir de la cota de inundación y que está reglamentada por el decreto 2811 de 1974 (Código de recursos Naturales). Por lo tanto, de conformidad con el informe de ronda hídrica del predio PA-006V, el área requerida cuenta con una zona de protección de 5.236,35 m<sup>2</sup>.

11

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda La Unión del municipio de Pailitas, la cual se accede mediante la vía a la vereda la Unión, aproximadamente a 0.2 km del perímetro urbano del municipio de Pailitas.



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de septiembre de 2025.

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



**PREDIO PA-006V**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	189754,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	45332,47 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	144421,53 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	<b>45332,47 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial PA-006V.

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

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	89,62	CON PREDIO PA-007V DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (P46-P47)
ORIENTE	768,3	CON PREDIO DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P47-P84) Y PREDIO PA-006AV DE KELLY SAUDITH QUINTERO QUINTERO Y OTROS (P84-P86) Y PREDIO DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P86-P91)
SUR	68,74	CON PREDIO PA-005V DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (P91-P1)
OCCIDENTE	660,82	CON PREDIO DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS (MISMO PREDIO) (P1 - P46)

Fuente: Ficha predial PA-006V.

12

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

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

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (M <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	40.096,12	Ondulada 8-25%	Agropecuario	Agricultura
2	5.236,35	Ondulada 8-25%	Ronda Hídrica	Protección

- 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.

**Telefax: 6123378**



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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA-1, CERCA INTERMEDIA A 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOBRE POSTES DE MADERA ASERRADA SEPARADOS CADA 2,00 m. (ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ, REGULAR)	63,28	M	7	Regular	30
CA-2, CERCA INTERMEDIA A 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOBRE POSTES DE MADERA ASERRADA SEPARADOS CADA 1,50 m. (ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ, REGULAR)	70,80	M	7	Regular	30
CA-3, CERCA INTERMEDIA A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOBRE POSTES DE MADERA ASERRADA SEPARADOS CADA 2,00 m. (ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ, REGULAR)	131,18	M	7	Regular	30

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
ACEITUNO Ø = 0,20 m	3	UND
ACEITUNO Ø = 0,30 m	3	UND
ALGARROBO Ø = 0,20 m	1	UND
ALGARROBO Ø = 0,30 m	1	UND
BALAUSTRE Ø = 0,10 m	5	UND
BALAUSTRE Ø = 0,20 m	5	UND
CAFECITO Ø = 0,50 m	1	UND
CAMPANO Ø = 0,10 m	1	UND
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,20 m	3	UND
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,30 m	5	UND
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,40 m	2	UND
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,50 m	4	UND
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,70 m	3	UND
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,90 m	2	UND
CARACOLÍ Ø = 0,50 m	1	UND
CARACOLÍ Ø = 0,90 m	2	UND
CARACOLÍ Ø = 1,00 m	2	UND
CARACOLÍ Ø = 1,10 m	1	UND
CAUCHO Ø = 0,50 m	1	UND
CEIBA BRUJA Ø = 0,10 m	1	UND
CEIBA LECHOSA Ø = 0,50 m	4	UND



**PREDIO PA-006V**

CEIBA LECHOSA Ø = 0,70 m	3	UND
CEIBA TOLÚA Ø = 1,20 m	1	UND
DIVIDIVI Ø = 0,20 m	2	UND
GUAMO CASTILLA Ø = 0,50 m	1	UND
GUÁSIMO Ø = 0,20 m	1	UND
GUÁSIMO Ø = 0,30 m	6	UND
GUÁSIMO Ø = 0,50 m	9	UND
GUAYACÁN Ø = 0,20 m	5	UND
HIGO AMARILLO Ø = 0,10 m	4	UND
HIGO AMARILLO Ø = 0,20 m	6	UND
HIGO AMARILLO Ø = 0,30 m	5	UND
HIGO AMARILLO Ø = 0,50 m	2	UND
HOBO Ø = 0,20 m	2	UND
HOBO Ø = 0,30 m	1	UND
HOBO Ø = 0,50 m	4	UND
HOBO Ø = 0,70 m	4	UND
HOBO Ø = 0,90 m	3	UND
HOBO Ø = 1,00 m	1	UND
LAUREL Ø = 0,20 m	1	UND
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN	5	UND
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,10 m	4	UND
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,50 m	2	UND
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,70 m	1	UND
MAMONCILLO Ø = 0,30 m	5	UND
MAMONCILLO Ø = 0,70 m	1	UND
PAPAYUELO Ø = 0,20 m	1	UND
PIÑÓN Ø = 0,30 m	1	UND
PIÑÓN Ø = 0,50 m	1	UND
POLVILLO Ø = 0,10 m	17	UND
POLVILLO Ø = 0,20 m	13	UND
POLVILLO Ø = 0,30 m	3	UND
POLVILLO Ø = 0,60 m	1	UND
RABO DE IGUANO Ø = 0,30 m	1	UND
RESBALA MONO Ø = 0,10 m	3	UND
RESBALA MONO Ø = 0,20 m	2	UND
ROBLE Ø = 0,20 m	1	UND
SANGRO Ø = 0,20 m	3	UND
SANGRO Ø = 0,30 m	2	UND
SANGRO Ø = 0,50 m	7	UND
SANGRO Ø = 0,70 m	4	UND
SOLERA Ø = 0,10 m	56	UND
SOLERA Ø = 0,20 m	5	UND
PASTO CUCUYINA	35188,85	m2

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**7.1. VALORACION 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 valuaria 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.

15

**7.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

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

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



## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

#### Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3183712055	CARLOS MANZANO	PAILITAS	EL BURRO	Finca	\$ 2.600.000.000,00	100	220,00
2	3227436194	JHOANA ALVAREZ	PAILITAS	CERCA DEL PERIMETRO URBANO DE PAILITAS	Finca	\$ 1.860.000.000,00	62	100,00
3	320 6044214	MANUEL	PAILITAS	LAPAZ	Finca	\$ 650.000.000,00	17,00	global

#### Unidad Fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202233693	HERNANDO	PELAYA	VEREDA LOS LAURELES	Finca	\$ 350.000.000,00	50,00	40,00
2	3113805404	LEONEL	PELAYA	VEREDA RAICES ALTA	Finca	\$ 500.000.000,00	80,00	70,00
3	3205644156	SOLEINYS	PELAYA	CARRIZAL	Finca	\$ 380.000.000,00	32,00	100,00

### 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 NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO
1	3183712055	CARLOS MANZANO	PAILITAS	EL BURRO	Finca	\$ 2.600.000.000	0,5%	\$ 2.587.000.000
2	3227436194	JHOANA ALVAREZ	PAILITAS	CERCA DEL PERIMETRO URBANO DE PAILITAS	Finca	\$ 1.860.000.000	4,3%	\$ 1.780.000.000
3	320 6044214	MANUEL	PAILITAS	LAPAZ	Finca	\$ 650.000.000	1,5%	\$ 640.000.000
PROMEDIO						\$ 27.545.945,67		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						2.059.000,50	LÍMITE SUPERIOR	\$ 29.604.946,17
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,47%	LÍMITE INFERIOR	\$ 25.486.945,17



### Unidad fisiográfica 2

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de Hectárea de terreno en zona de protección, 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:

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	ESTUDIO DE MERCADO		TERRENO		CONSTRUCCIONES	
									ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	
1	3202233693	HERNANDO	PELAYA	VEREDA LOS LAURELES	Finca	\$ 350.000.000	2,0%	\$ 343.000.000	50	\$ 6.552.000,00	40,00	\$ 385.000	\$ 15.400.000	
2	3113805404	LEONEL	PELAYA	VEREDA RACES ALTA	Finca	\$ 500.000.000	1,0%	\$ 495.000.000	80	\$ 5.968.750,00	70,00	\$ 250.000	\$ 17.500.000	
3	3205644156	SOLEINYS	PELAYA	CARRIZAL	Finca	\$ 380.000.000	15,0%	\$ 323.000.000	32	\$ 6.912.500,00	100,00	\$ 800.000	\$ 80.000.000	
<b>PROMEDIO</b>						<b>\$ 6.477.750,00</b>								
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>476.236,09</b>	LÍMITE SUPERIOR							<b>\$ 6.953.986,09</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>7,35%</b>	LÍMITE INFERIOR							<b>\$ 6.001.513,91</b>

## 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 AGROPECUARIO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	EL BURRO	Finca	\$ 25.320.000
2	CERCA DEL PERÍMETRO URBANO DE PAILITAS	Finca	\$ 27.935.484
3	LA PAZ	Finca	\$ 29.382.353
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 27.545.946</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>2.059.000</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>7,47%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 29.604.946</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 25.486.945</b>

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta la variable de ubicación del predio objeto de avalúo comercial respecto a los puntos de investigación que, si bien se encuentran cercanos al perímetro urbano y vías principales del municipio, el inmueble cuenta con inmediatez a las mismas por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:



UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha
		\$ 29.604.000

### Unidad fisiográfica 2

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	VEREDA LOS LAURELES	Finca	\$ 6.552.000
2	VEREDA RAICES ALTA	Finca	\$ 5.968.750
3	CARRIZAL	Finca	\$ 6.912.500
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 6.477.750,00</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>476236,09</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>7,35%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 6.953.986,09</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 6.001.513,91</b>

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha
		\$ 6.478.000

18

### 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

#### Unidad fisiográfica 1

**Oferta 1:** Finca ubicada en el municipio de Pailitas, Cesar. Cuenta con un área de terreno de 100 hectáreas, de las cuales 1.100 metros colindan con la Ruta del Sol. La propiedad cuenta con disponibilidad de aguas provenientes de pozo y una construcción de una casa de material de aproximadamente 220 m<sup>2</sup>.

**Oferta 2:** Finca ubicada en las cercanías del perímetro urbano del municipio de Pailitas, Cesar. Cuenta con un terreno de 62 hectáreas con topografía plana. El terreno está distribuido en potreros. cuenta con una construcción correspondientes a vivienda de aproximadamente 100 m<sup>2</sup>

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda La paz, en el municipio de Pailitas, Cesar. Cuenta con un terreno de 17 hectáreas, cerca al puente los Trujillos. El terreno cuenta con 2 bodegas para herramientas, piscina y una casa.

**Unidad fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda la carolina sobre la ruta del sol, en el municipio de Curumaní. Cuenta con un área de terreno de 30 hectáreas con topografía semiplana, distribuidas en pozos para aguas veraneras, pastos naturales. Cuenta con una casa de 300 m<sup>2</sup> aproximadamente.

**Oferta 2:** Finca ubicada a 5 min del perímetro urbano del municipio de Curumaní. cuenta con un área de terreno de 52 hectáreas distribuidas en cultivo de pasto, pozos, corrales de hierro, kiosco y una casa con un área de construcción de aproximadamente 400 m<sup>2</sup>.

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

**10.3. SERVIDUMBRES**

Sobre el área requerida se evidencian redes de energía que no se encuentran constituidas como servidumbre en FMI.

19

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El área requerida objeto de avalúo presenta una zona de protección de 5.236,35 m<sup>2</sup> correspondiente a ronda hídrica.

**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 216 y páginas especializadas.

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



**Anexos Constructivos**

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

CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU
PA-006V

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

**ANEXO CA1**

CA1	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	19,35	\$ 38.893,50
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,64	\$ 20.344,15
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	\$ 19.808,00	34,00	\$ 673.472,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	253,12	\$ 102.766,72
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web1	kg	\$ 17.900,00	0,58	\$ 10.315,25
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	23,00	\$ 723.879,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 1.569.670,62</b>
<b>Total Construcción (Metros)</b>						<b>63,28</b>
<b>Valor Adoptado (m)</b>						<b>\$ 24.805,16</b>

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

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

20

**ANEXO CA2**

CA2	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	21,53	\$ 43.275,30
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,75	\$ 23.840,80
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	\$ 19.808,00	51,00	\$ 1.010.208,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	283,20	\$ 114.979,20
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web1	kg	\$ 17.900,00	0,86	\$ 15.472,88
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	31,00	\$ 975.663,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 2.183.439,18</b>
<b>Total Construcción (Metros)</b>						<b>70,80</b>
<b>Valor Adoptado (m)</b>						<b>\$ 30.839,54</b>

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

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

**ANEXO CA3**

CA3	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	40,35	\$ 81.103,50
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,89	\$ 28.291,08
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	\$ 19.808,00	68,00	\$ 1.346.944,00
	Alambre de Puas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	393,54	\$ 159.777,24
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web1	kg	\$ 17.900,00	0,86	\$ 15.472,88
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	48,00	\$ 1.510.704,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 3.142.292,70</b>
<b>Total Construcción (Metros)</b>						<b>131,18</b>
<b>Valor Adoptado (m)</b>						<b>\$ 23.954,05</b>

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

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

**Fuente:** Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 216.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

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	7	30	23,33%	3	29,88%	\$ 24.805,16	\$ 7.412,85	\$ 17.392,31	\$ 17.400,00
CA2	7	30	23,33%	3	29,88%	\$ 30.839,54	\$ 9.216,19	\$ 21.623,35	\$ 21.600,00
CA3	7	30	23,33%	3	29,88%	\$ 23.954,05	\$ 7.158,51	\$ 16.795,55	\$ 16.800,00

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

La franja objeto de avalúo presenta el siguiente cultivo y/o especie:

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ACEITUNO Ø = 0,20 m	3	UND	\$ 35.701,58	\$ 107.104,74
ACEITUNO Ø = 0,30 m	3	UND	\$ 107.104,75	\$ 321.314,25
ALGARROBO Ø = 0,20 m	1	UND	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
ALGARROBO Ø = 0,30 m	1	UND	\$ 101.526,38	\$ 101.526,38
BALAUSTRÉ Ø = 0,10 m	5	UND	\$ 17.850,79	\$ 89.253,95
BALAUSTRÉ Ø = 0,20 m	5	UND	\$ 17.850,79	\$ 89.253,95
CAFECITO Ø = 0,50 m	1	UND	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
CAMPANO Ø = 0,10 m	1	UND	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,20 m	3	UND	\$ 17.850,79	\$ 53.552,37
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,30 m	5	UND	\$ 40.164,28	\$ 200.821,40
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,40 m	2	UND	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,50 m	4	UND	\$ 148.756,61	\$ 595.026,44
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,70 m	3	UND	\$ 315.859,86	\$ 947.579,58
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,90 m	2	UND	\$ 602.464,25	\$ 1.204.928,50
CARACOLÍ Ø = 0,50 m	1	UND	\$ 793.368,56	\$ 793.368,56
CARACOLÍ Ø = 0,90 m	2	UND	\$ 2.891.828,39	\$ 5.783.656,78
CARACOLÍ Ø = 1,00 m	2	UND	\$ 2.891.828,39	\$ 5.783.656,78
CARACOLÍ Ø = 1,10 m	1	UND	\$ 2.891.828,39	\$ 2.891.828,39
CAUCHO Ø = 0,50 m	1	UND	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
CEIBA BRUJA Ø = 0,10 m	1	UND	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CEIBA LECHOSA Ø = 0,50 m	4	UND	\$ 511.350,83	\$ 2.045.403,32
CEIBA LECHOSA Ø = 0,70 m	3	UND	\$ 1.184.474,47	\$ 3.553.423,41
CEIBA TOLÚA Ø = 1,20 m	1	UND	\$ 2.891.828,39	\$ 2.891.828,39
DIVIDIVI Ø = 0,20 m	2	UND	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
GUAMO CASTILLA Ø = 0,50 m	1	UND	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
GUÁSIMO Ø = 0,20 m	1	UND	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GUÁSIMO Ø = 0,30 m	6	UND	\$ 40.164,28	\$ 240.985,68
GUÁSIMO Ø = 0,50 m	9	UND	\$ 148.756,61	\$ 1.338.809,49
GUAYACÁN Ø = 0,20 m	5	UND	\$ 33.470,24	\$ 167.351,20
HIGO AMARILLO Ø = 0,10 m	4	UND	\$ 33.470,24	\$ 133.880,96
HIGO AMARILLO Ø = 0,20 m	6	UND	\$ 33.470,24	\$ 200.821,44
HIGO AMARILLO Ø = 0,30 m	5	UND	\$ 101.526,38	\$ 507.631,90
HIGO AMARILLO Ø = 0,50 m	2	UND	\$ 511.350,83	\$ 1.022.701,66
HOBO Ø = 0,20 m	2	UND	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
HOBO Ø = 0,30 m	1	UND	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
HOBO Ø = 0,50 m	4	UND	\$ 148.756,61	\$ 595.026,44
HOBO Ø = 0,70 m	4	UND	\$ 315.859,86	\$ 1.263.439,44
HOBO Ø = 0,90 m	3	UND	\$ 602.464,25	\$ 1.807.392,75
HOBO Ø = 1,00 m	1	UND	\$ 602.464,25	\$ 602.464,25



**PREDIO PA-006V**

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
LAUREL Ø = 0,20 m	1	UND	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN	5	UND	\$ 289.305,76	\$ 1.446.528,78
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,10 m	4	UND	\$ 33.470,24	\$ 133.880,96
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,50 m	2	UND	\$ 511.350,83	\$ 1.022.701,66
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,70 m	1	UND	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
MAMONCILLO Ø = 0,30 m	5	UND	\$ 101.526,38	\$ 507.631,90
MAMONCILLO Ø = 0,70 m	1	UND	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
PAPAYUELO Ø = 0,20 m	1	UND	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
PIÑÓN Ø = 0,30 m	1	UND	\$ 107.104,75	\$ 107.104,75
PIÑÓN Ø = 0,50 m	1	UND	\$ 793.368,56	\$ 793.368,56
POLVILLO Ø = 0,10 m	17	UND	\$ 35.701,58	\$ 606.926,86
POLVILLO Ø = 0,20 m	13	UND	\$ 35.701,58	\$ 464.120,54
POLVILLO Ø = 0,30 m	3	UND	\$ 107.104,75	\$ 321.314,25
POLVILLO Ø = 0,60 m	1	UND	\$ 793.368,56	\$ 793.368,56
RABO DE IGUANO Ø = 0,30 m	1	UND	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
RESBALA MONO Ø = 0,10 m	3	UND	\$ 33.470,24	\$ 100.410,72
RESBALA MONO Ø = 0,20 m	2	UND	\$ 33.470,24	\$ 66.940,48
ROBLE Ø = 0,20 m	1	UND	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
SANGRO Ø = 0,20 m	3	UND	\$ 17.850,79	\$ 53.552,37
SANGRO Ø = 0,30 m	2	UND	\$ 40.164,28	\$ 80.328,56
SANGRO Ø = 0,50 m	7	UND	\$ 148.756,61	\$ 1.041.296,27
SANGRO Ø = 0,70 m	4	UND	\$ 315.859,86	\$ 1.263.439,44
SOLERA Ø = 0,10 m	56	UND	\$ 35.701,58	\$ 1.999.288,48
SOLERA Ø = 0,20 m	5	UND	\$ 35.701,58	\$ 178.507,90
PASTO CUCUYINA	35188,85	m2	\$ 263,00	\$ 9.254.667,55
<b>TOTAL CULTIVOS / ESPECIES</b>				<b>\$ 59.602.946,32</b>

**Fuente:** Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

Elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

22

**NOTA:**

- Para la especie Solera se adopta el valor de maderable de primera categoría.
- Para las especies Algarrobo, Higo Amarillo se adopta el valor de maderable de segunda categoría.
- Para las especies Balaustre, Cafecito, Hobo, Papayuelo, Rabo de Iguano, Sangro se adopta el valor de maderable de tercera categoría.
- Para las especies Ceiba Bruja y Ceiba Lechosa se adopta el valor de la especie Ceiba.
- Para la especie Guamo se adopta el valor de la especie Guamo.
- Para la especie Limón Mandarino Producción se adopta el valor de la especie Limón Tahití.
- Para la especie Mamón de Monte se adopta el valor de la especie Mamón.

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**

**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El predio objeto de avalúo se encuentra cerca de la vía Troncal del Magdalena 2 que comunica los municipios de Pelaya y Curumaní, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido. Pero el acceso directo al mismo es a través de un sendero peatonal.
- 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 ondulada con pendientes entre 8-25%.
- El área requerida objeto de avalúo presenta una zona de protección de 5.236,35 m<sup>2</sup> correspondiente a ronda hídrica.
- Sobre el área requerida se evidencian redes de energía que no se encuentran constituidas como servidumbre en FMI.
- 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 valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad valuada 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
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	4,009612	\$ 29.604.000,00	\$ 118.700.553,65
TERRENO U.F.2	Ha	0,523635	\$ 6.478.000,00	\$ 3.392.107,53
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 122.092.661,18</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m	63,28	\$ 17.400,00	\$ 1.101.072,00
CA2	m	70,80	\$ 21.600,00	\$ 1.529.280,00
CA3	m	131,18	\$ 16.800,00	\$ 2.203.824,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 4.834.176,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
<b>TOTAL AVALÚO</b>				
<b>TOTAL AVALÚO ADOPTADO</b>				

**TOTAL AVALÚO: CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$186.529.783,00).**

24

Bogotá, D.C., 26 de septiembre 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 Avaluos  
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			
<b>ITEM</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>TARIFA</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>SUBTOTAL</b>
<b>GASTOS NOTARIALES</b>				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$559.589
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	5	\$23.000
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	5	\$49.500
7	Retención de la fuente	1,00%		\$1.865.298
<b>SUBTOTAL ANTES DEL IVA</b>				<b>\$2.934.787</b>
8	Iva derechos notariales	19%		\$557.610
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 41.702,72		\$41.700
<b>GASTOS REGISTRALES</b>				
10	Inscripción del acto	\$ 2.007.060,47		\$ 2.007.060,47
11	Actos sin cuantia	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripción en el folio de matrícula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematización y conservación documental	2%		\$40.141
<b>GASTOS BOLETA FISCAL</b>				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$1.865.298
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$4.569.109</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO</b>				<b>\$7.503.896</b>



**II. DAÑO EMERGENTE**

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

**III. LUCRO CESANTE**

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

26

**IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PA-006V**

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

Bogotá, D.C., 26 de septiembre 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**



28

**CA3**





**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**CARACOLI**



**HOBO**



**HIGO AMARILLO**

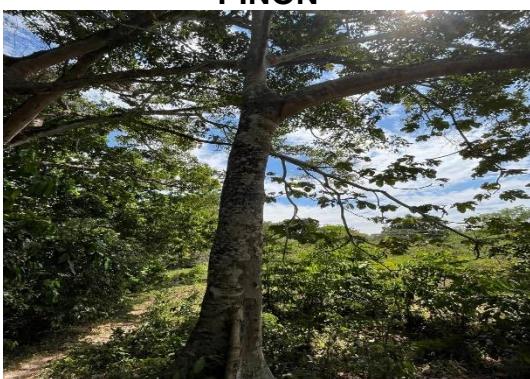


**LAUREL**

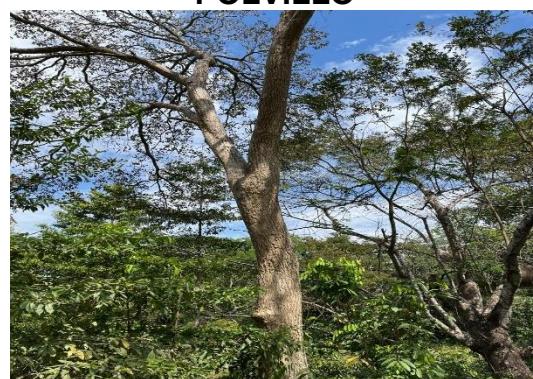


29

**PIÑON**



**POLVILLO**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PA-006V**

**SANGRO**



**SOLERA**



**PASTO**



30

**RONDA HIDRICA**



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
“CORFELONJAS”**

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



**16.2. 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.: 9825-523221-45154-0  
FECHA: 25 /julio/2025

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: GEORGINA JAIMES DURAN identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 36585019 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

**INFORMACIÓN FÍSICA**

DEPARTAMENTO:20-CESAR  
MUNICIPIO:517-PAILITAS Seg.Tamalameque  
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0002-0152-0-00-00-0000  
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0002-0152-000  
DIRECCIÓN:PARCELA 12  
MATRÍCULA:192-16864  
ÁREA TERRENO:20 Ha 3577.00m<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA:78.0 m<sup>2</sup>

**INFORMACIÓN ECONÓMICA**

AVALÚO:\$ 20,456,000

**INFORMACIÓN JURÍDICA**

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	GEORGINA JAIMES DURAN	CÉDULA DE CIUDADANÍA	36585019
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

31

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

*Maria Alejandra Ferreira Hernandez*

Maria Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

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

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

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

Este 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 del Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bóveda, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Agüila, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradilla, 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 Cupa, Chaguaná, Chiquaque, Cucunubá, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gáma, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guachetá, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peñita, Lenguaque, Manizales, Medina, Narío, Nemocón, Nicalma, Nocaima, Venecia, Paine, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quípiles, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopó, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibarita, Tocaima, Ubábal, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villette, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta. Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucaramanga, Cáchara, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinala y Tearama 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 Baudí del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento de Córdoba, los municipios de Valledupar, Rio de Oro y Chirigüá del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

Página 1 de 1



**16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO**



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



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

**CERTIFICA QUE**

El predio identificado con cedula catastral N° 20517-00-02-0002-0152-000 ubicado en la zona suburbana, municipio de Pailitas departamento del Cesar, según el esquema de ordenamiento territorial "EOT" del 10 de mayo del 2005 vigente a la fecha de la expedición del presente certificado, presenta un uso del suelo discriminado de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS	UBICACION
suburbano	Vivienda Programa recuperación y protección Recreación, Grupo 1 Cultivos transitorios	Recreación, Grupo 2 Comercio, Grupo 1 Pequeña Industria, Grupo 1 y 2	Gran Industria, Grupo 1 y 2	La unión, Caño Arenas, corregimiento El Burro.

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

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

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

  
**ING. LIBARDO ALONSO ROPERO PACHECO**  
 Secretario de planeación  
 Pailitas/Cesar

ARG. JHON FERNANDO ANGARITA VILLALBA  
 P. Administración  
 Pailitas/Cesar  
 400.00.73  
 código 219 grado 01

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



**16.4. FICHA PREDIAL**

 <b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	 CORFELONJAS		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		7			
CONTRATO No.:		003 DEL 22 DE JULIO DE 2022	SECTOR O TRAMO		PALITAS - CURUMANÍ			
PREDIO No.		PA-006V	MARGEN LONGITUD EFECTIVA		Izq-Der 1374,42 M			
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL		Km 41+524,82 I Km 42+265,81 D	CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO		77.190.068 3224376581 ORLANDO JIMÉNEZ	MATRÍCULA INMOBILIARIA 192-16864		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS	PARCELA 12		CÉDULA CATASTRAL 2051700020000000020152000000000			
VEREDA/BARRIO:	LA UNIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	PAJITAS			NORTE	89,62	CON PREDIO FA-007V DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (P46-P47)		
DPTO:	CESAR	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	ORIENTE	768,3	CON PREDIO DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P47-P84) Y PREDIO PA-006V DE KELLY SALUDITH QUINTERO QUINTERO Y OTROS (P84-P86) Y PREDIC DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P86-P91)		
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	SUR	68,74	CON PREDIO FA-005V DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (P91-P1)		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNID	
DESCRIPCIÓN	DENS	ITEM	N/A			N/A	N/A	
ACETILINO Ø = 0,20 m	3	1	N/A					
ACETILINO Ø = 0,30 m	3	2	N/A					
ALGARROBO Ø = 0,20 m	1	3	N/A					
ALGARROBO Ø = 0,30 m	1	4	N/A					
BALAUSTRÉ Ø = 0,10 m	5	5	N/A					
BALAUSTRÉ Ø = 0,20 m	5	6	N/A					
CATECITO Ø = 0,50 m	1	7	N/A					
CAMPANO Ø = 0,10 m	1	8	N/A					
CARAFITULÁ Ø = 0,20 m	3	9	N/A					
CARAFITULÁ Ø = 0,30 m	5	10	N/A					
CARAFITULÁ Ø = 0,40 m	2	11	N/A					
CARAFITULÁ Ø = 0,50 m	4	12	N/A					
CARAFITULÁ Ø = 0,70 m	3	13	N/A					
CARAFITULÁ Ø = 0,90 m	2	14	N/A					
CARACOL Ø = 0,50 m	1	15	N/A					
CARACOL Ø = 0,60 m	2	16	N/A					
CARACOL Ø = 1,00 m	2	17	N/A					
CARACOL Ø = 1,10 m	1	18	N/A					
CALICHO Ø = 0,50 m	3	19	N/A					
CEIBA BRUIA Ø = 0,10 m	1	20	N/A					
CEIBA LECHOSA Ø = 0,50 m	4	21	N/A					
CEIBA LECHOSA Ø = 0,70 m	3	22	N/A					
CEIBA TOLUA Ø = 1,20 m	1	23	N/A					
FECHA DE ELABORACIÓN:	2025	ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
Elaboró:	GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO MP 08202-308796 ATL	1	CA-1, CERCA INTERMEDIA A 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOBRE POSTES DE MADERA ASERRADA SEPARADOS CADA 2,00 m. (ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ, REGULAR)			63,28	M	
Revisó y Aprobó:	MP 25202-26458 CND	2	CA-2, CERCA INTERMEDIA A 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOBRE POSTES DE MADERA ASERRADA SEPARADOS CADA 1,50 m. (ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ, REGULAR)			70,80	M	
		3	CA-3, CERCA INTERMEDIA A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOBRE POSTES DE MADERA ASERRADA SEPARADOS CADA 2,00 m. (ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ, REGULAR)			131,18	M	
TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANÍSTICA, LIRABINACIÓN, PARCELIACIÓN, SUBDIVISIÓN, CONSTRUCCIÓN, INTERVENCIÓN, ESPACIO PÚBLICO?					S/NO			
TIENE EL INMUEBLE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675 DE 2001)?					S/NO			
TIENE EL INMUEBLE APROBADO PLAN PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL?					S/NO			
APLICA INFORME DE ANÁLISIS DE ÁREA REMANENTE?					S/NO			
TIENE EL ÁREA REQUERIDA AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRES?					S/NO			
TIENE EL ÁREA REQUERIDA AFECTACIÓN POR ÁREA PROTEGIDA, RONDA HIDRÁULICA?					S/NO			
ÁREA TOTAL PREDIO		189754,00	m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES:				
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		45332,47	m <sup>2</sup>	1- DENTRO DEL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA EL ARROYO HONDO PRESENTANDO UNA AREA DE RONDA HIDRÁULICA DE 5.236,35 m <sup>2</sup> (VER INFORME)				
ÁREA REMANENTE		0,00	m <sup>2</sup>	2- SOBRE EL ÁREA REQUERIDA SE EVIDENCIARON REDES DE ENERGÍA QUE NO SE ENCONTRARON CONSTITUIDAS COMO SERVIDUMBRE EN EL FMI.				
TOTAL ÁREA REQUERIDA		45332,47	m <sup>2</sup>					
ÁREA SOBRANTE		144421,53	m <sup>2</sup>					



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## PREDIO PA-006V

ANI		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSF-F-185		
Agencia Nacional de Infraestructura	Autopista del Bío Bío		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	7		
CONTRATO No.:		003 DEL 22 DE JULIO DE 2022				
PREDIO No.		PA-006V	SECTOR O TRAMO	PAILITAS - CURUMANÍ		
ABSC. INICIAL		Km 41+524,82 I				
ABSC. FINAL		Km 42+265,81 D				
			MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izq-Der	1374,42 M	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CÉDULA	77.190.068	MATRÍCULA INMOBILIARIA	
ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS			DIRECCIÓN / EMAIL	3224376581 ORLANDO JIMENEZ	192-16864	
			DIRECCIÓN DEL PREDIO	PARCELA 12	CÉDULA CATASTRAL	
					20517000200000020152000000000	
VEREDA/BARRIO:	LA UNIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	PAILITAS		NORTE	89,62	CON PREDIO PA-007V DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (P46-P47)	
DPTO:	CESAR	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	768,3	CON PREDIO DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P47-P84) Y PREDIO PA-006V DE KELLY SAUDITH QUINTERO QUINTERO Y OTROS (P84-P86) Y PREDIO DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P86-P91)	
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFÍA	SUR	68,74	CON PREDIO PA-005V DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (P91-P1)	
			OCCIDENTE	660,82	CON PREDIO DE ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS (MISMO PREDIO) (P1 - P46)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	N/A	N/A	
DIVIDIVI Ø = 0,20 m	2		UND	-		
GUAMO CASTILLA Ø = 0,50 m	1		UND			
GUASIMO Ø = 0,20 m	1		UND			
GUASIMO Ø = 0,30 m	6		UND			
GUASIMO Ø = 0,50 m	9		UND			
GUAYACÁN Ø = 0,20 m	5		UND			
HIGO AMARILLO Ø = 0,10 m	4		UND			
HIGO AMARILLO Ø = 0,20 m	6		UND			
HIGO AMARILLO Ø = 0,30 m	5		UND			
HIGO AMARILLO Ø = 0,50 m	2		UND			
HORO Ø = 0,20 m	2		UND			
HORO Ø = 0,30 m	1		UND			
HORO Ø = 0,50 m	4		UND			
HORO Ø = 0,70 m	4		UND			
HORO Ø = 0,90 m	3		UND			
HORO Ø = 1,00 m	1		UND			
LAUREL Ø = 0,20 m	1		UND			
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN	5		UND			
MAXIMON DE MCNTÉ Ø = 0,10 m	4		UND			
MAXIMON DE MCNTÉ Ø = 0,50 m	2		UND			
MAXIMON DE MCNTÉ Ø = 0,70 m	1		UND			
MAMONCILLO Ø = 0,30 m	5		UND			
MAMONCILLO Ø = 0,70 m	1		UND			
FECHA DE ELABORACIÓN:			ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
jeu-25			N/A	-		
Elaboró:				TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		
GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO, MP 08202-308796 ATL				N/A	N/A	
Revisó y Aprobó:				D	M <sup>2</sup>	
Neiva Peña Uribe No. Nro HV. 25202-264536 CUD						
ÁREA TOTAL PREDIO			189754,00 m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES:		
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO			45332,47 m <sup>2</sup>	1- DENTRO DEL AREA REQUERIDA SE ENCUENTRA EL ARROYO HONDO PRESENTANDO UN AREA DE RONDA HIDRÁULICA DE 5.236,35 m <sup>2</sup> (VER INFORME)		
ÁREA REMANENTE			0,00 m <sup>2</sup>	2- SOBRE EL AREA REQUERIDA SE EVIDENCIARON REDES DE ENERGIA QUE NO SE ENCONTRARON CONSTITUIDAS COMO SERVIDUMBRE EN EL FMI.		
TOTAL ÁREA REQUERIDA			45332,47 m <sup>2</sup>			
ÁREA SOBRANTE			144421,53 m <sup>2</sup>			

PÁG. 2 DE 3

Telefax: 6123378

MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
“CORFELONJAS”

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

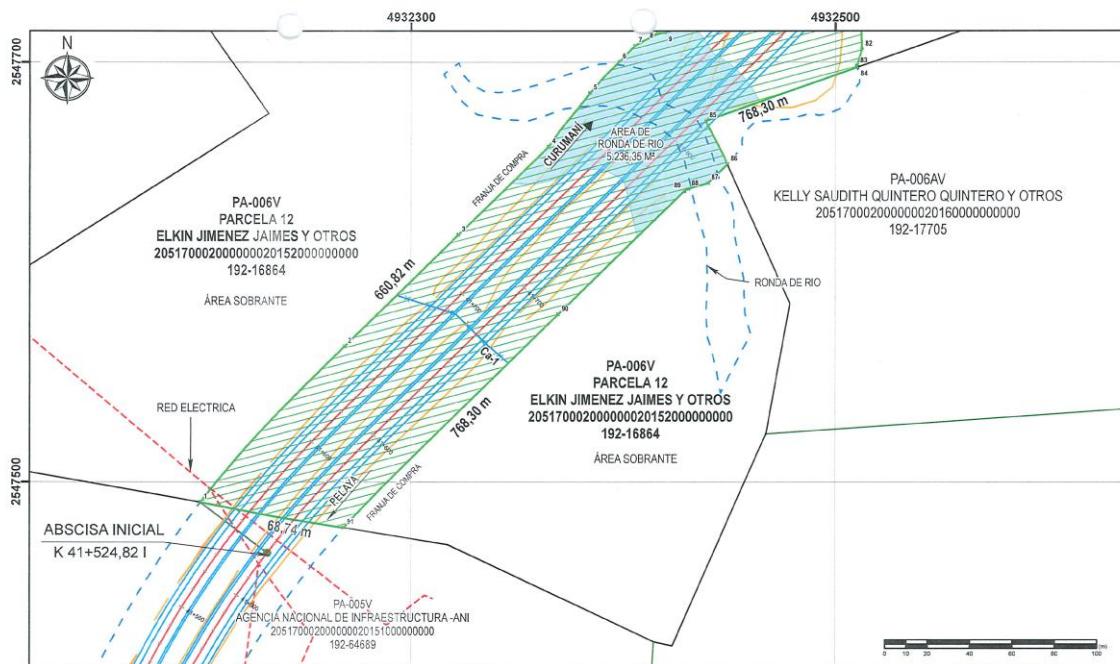


**PREDIO PA-006V**

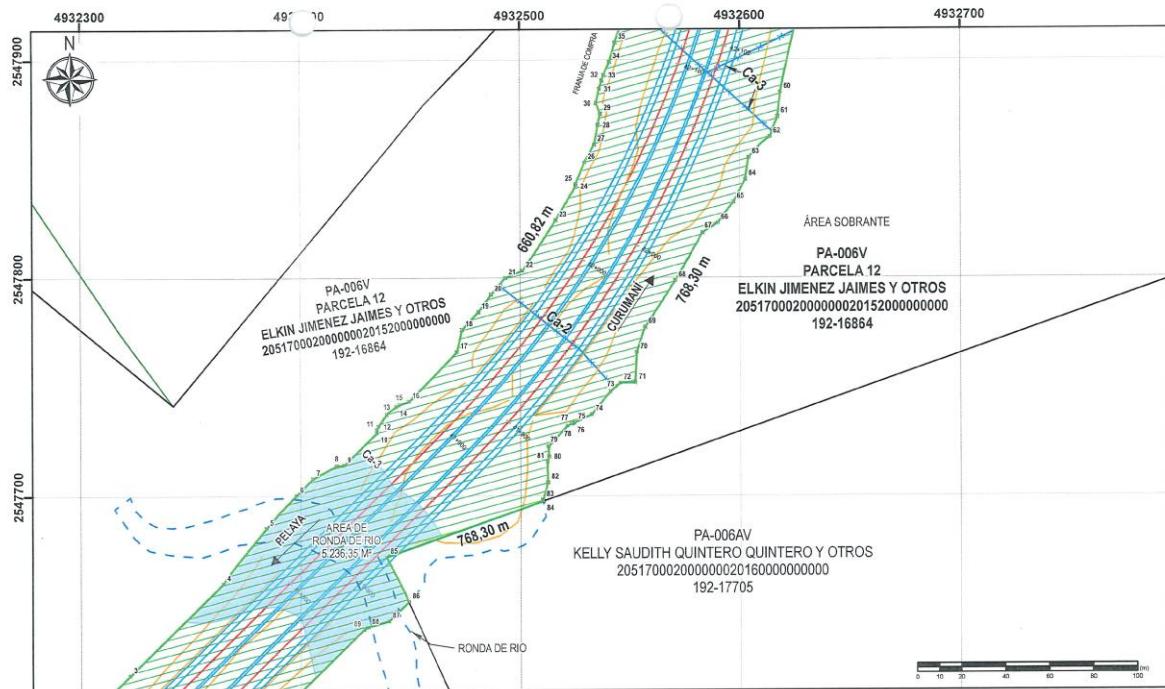
35



**16.5. PLANO PREDIAL**



<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS	INFORMACIÓN DE REFERENCIA: CÉDULA CATASTRAL: 2051700020000000020152000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-16864	CONVENCIOS: CÉNTRAS DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCEJO LÍNEA DE AGUA LÍNEA DE AGUAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VÍA CHAFAÑEAS RED ELECTRICA	LEYENDA: PUNTOS DE INFLUENCIA ÁREAS REQUERIDAS ÁREAS EXCEDENTARIAS PREDIO REQUERIDO ÁREA NOVIA_HERA ÁREA NOVIA_HERA KORAL_HERA KORAL_HERA
<b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b> TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF7 PAILITAS - CURUMANÍ	CUADRO DE ÁREAS: ÁREA TOTAL ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SobraNTE ÁREA CONSTRUCCIONES	INFORMACIÓN DE REFERENCIA: CÉDULA CATASTRAL: 2051700020000000020152000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-16864 PROYECCIÓN: Transverso Mercator Datum: MAGNA Altura: 660.82 m Falso Northing: 2.000.000.000 Central Meridiana: 73.0000 Sigma: 5.8994 Latitude Of Origin: 4.0000 Units: Meter	PUNTOS DE REFERENCIA: PR RUTA 4515 FECHA: 18/09/2025 FECHA:	PLANO PREDIAL RUTA 4515 INICIO: K 41+524.82 I FINAL: K 42+265.81 D ESCALA: 1:2.000 ARCHIVO: PA-006V PLANO No. 1 DE 5 CÓDIGO: FT-PHE-006 VERSIÓN: 1 FECHA: 26-01-2023 Elaboró: GABRIEL ANDRÉS DE LA HOZ CEBALLO. MP 35202-097996



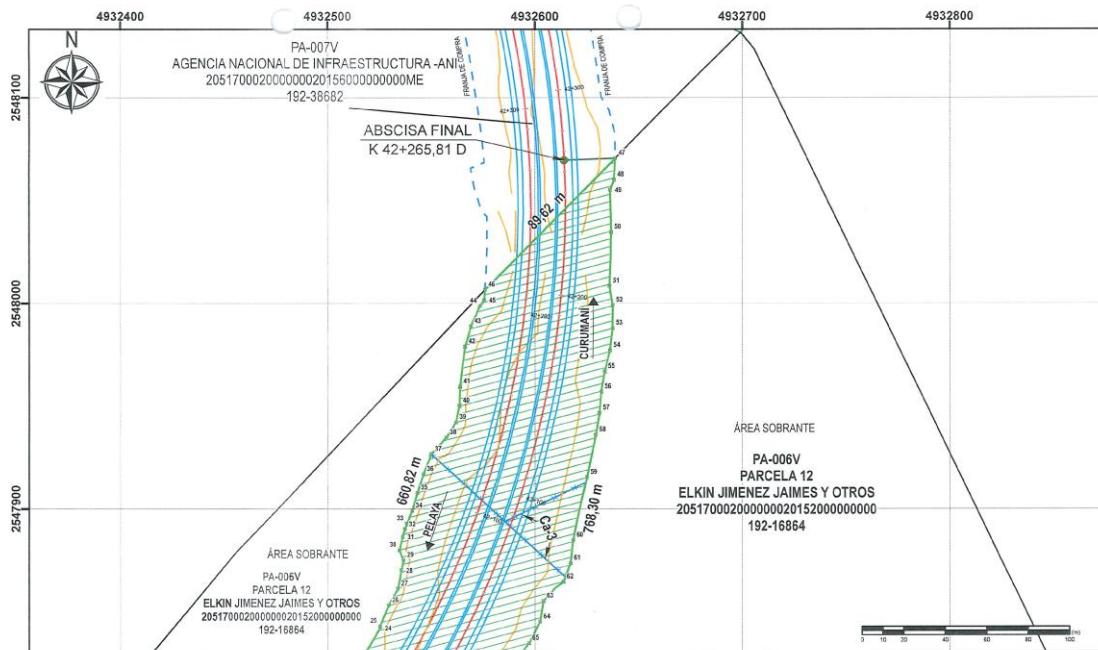
<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PROPIETARIO:</b> ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> MARMALABRAS, CTM12 2051700020000020152000000000 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 2.000.000,000 False Northing: 2.000.000,000 Central Meridian: -73.0000 Scale Factor: 0.9999 Latitude Of Origin: 4.0000 Units: Meter	<b>CONVENCIOS</b> CERCAS, DRENAJE DOBLE, DRENAJE BENCILLE, JAGUÉY, LAGUNAS	<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> RUTA 4515 PR INICIO: K 41+524,82 I FINAL: K 42+265,81 D	<b>LEYENDA</b> PUNTOS DE INFLEXION, CONSTRUCCIONES INFERAS, FRAUDE DE COMpra, LÍNEA DE ABOSIAS, BERMAS Y CALZADAS, EJE DE VÍA, CHAUFANAS, RED ELÉCTRICA, ÁREA HIGUERA, PREDIOS, PREDIO REQUERIDO, ÁREA, RONDA, HORN.
<b>AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE</b>	<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 2051700020000020152000000000	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>			
TRONCAL DEL MAGDALENA 2		ÁREA TOTAL: 188.754,00 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 45.332,47 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup>			
UF7 PAILITAS - CURUMANÍ		ÁREA SOBRANTE: 144.421,53 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m <sup>2</sup>			

PLANO PREDIAL

*Gabriel*  
Babero. GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO.  
MP 00202-30896 ATL.



**PREDIO PA-006V**

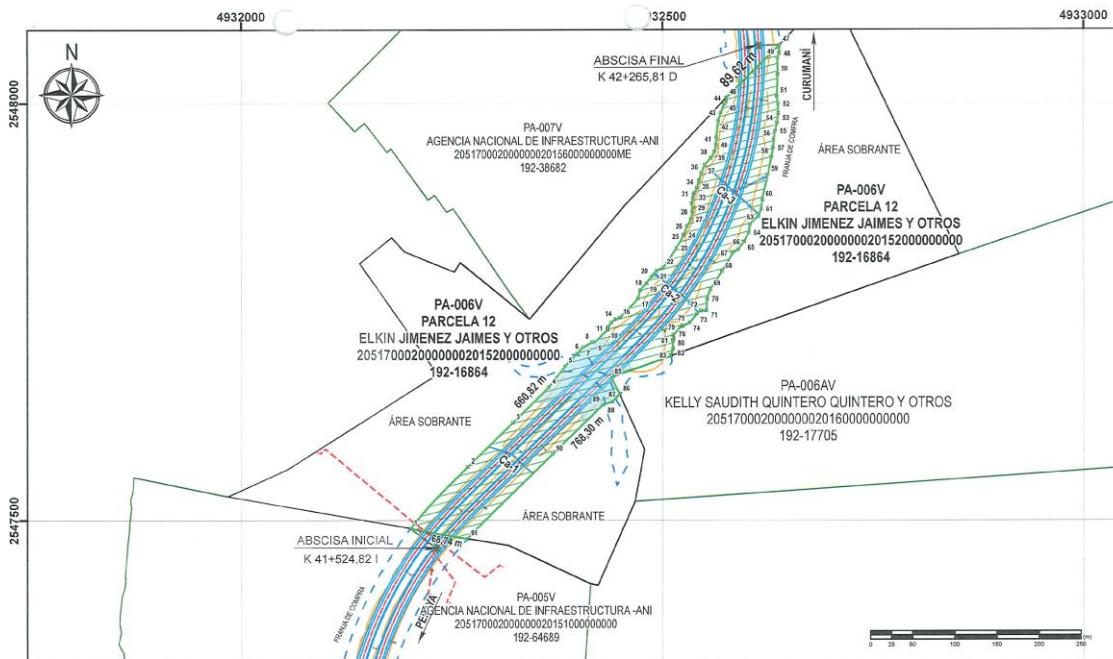


<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PROPIETARIO:</b> ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> CÉDULA CATASTRAL: 205170002000000020152000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-16864	<b>CONVENCIOS</b> CERCAS: CERCAS CTM12 DRENAJE: DRENAJE DOBLE DRENAJE: DRENAJE SENCILLO LAGUNAS: LAGUNAS	<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> RUTA: 4515 PR: INICIO: K 41+524,82 I FINAL: K 42+265,81 D	<b>LEYENDA</b> PUNTOS DE INFLEXION: PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS: CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMpra: FRANJA DE COMpra PREDIO REQUERIDO: PREDIO REQUERIDO LINEA DE ABSIAS: LINEA DE ABSIAS SISTEMA DE AGUJAS: SISTEMA DE AGUJAS EJE DE VASO: EJE DE VASO CHAMANES: CHAMANES RED ELECTRICA: RED ELECTRICA
<b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b> TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF7 PAILITAS - CURUMANI	<b>CUADRO DE ÁREAS</b> AREA TOTAL: 189.764,00 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA: 45.332,47 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup> AREA SOBRANTE: 144.431,53 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m <sup>2</sup>	FECHA: 18/09/2025	ESCALA: 1:2.000	ARCHIVO: PA-006V	PLANO No. 3 DE 5 OCB100-PT-PRE-005 VERSIÓN: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL  
*Gabriel*  
Elaboró: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO.  
MP 08202-30196 ATL.



**PREDIO PA-006V**



ANI	Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS	INFORMACIÓN DE REFERENCIA		CONVENCIOS	LEVENDA
			CÉDULA CATASTRAL: 2051700020000002015200000000	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-16864		
AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE			CUADRO DE ÁREAS		CARRILES	PUNTOS DE INFLEXION
TRONCAL DEL MAGDALENA 2			AREA TOTAL: 189.754,00 m <sup>2</sup>		DRAINEJE_DOBLE	AREA REQUERIDA
UF7 PAILITAS - CURUMANI			AREA REQUERIDA: 45.321,47 m <sup>2</sup>		DRAINEJE_SENGLAR	PREBOS
			AREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup>		CONSTRUCCIONES ANEXAS	PREBOS REQUERIDO
			AREA SOBRANTE: 144,421,53 m <sup>2</sup>		FRANJA DE CANTERA	AREA BONITA_HIER
			AREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m <sup>2</sup>		BERMAS Y CALZADOS	AREA BONITA_HIER
					EJE DE VÍA	FRANJA DE CANTERA
					CHAFANES	
					RED ELECTRICA	
			FECHA: 18/09/2025	ESCALA: 1:5.000	ARCHIVO: PA-006V	PLANO N.º 4 DE 5
						GENERAL
						CÓDIGO: FT-PRE-008
						VERSIÓN: 1
						FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

*Gamul*  
Elaboró: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO.  
NP: 09232-349796 ATL.

39



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-006V

TABLA DE COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA			
Punto	Nota	Está	Distancia [m]
1	2547405.41	493220.74	100,75
2	2547584.75	493226.74	75,37
3	2547671.75	493223.39	59,78
4	2547659.79	493226.84	32,04
5	2547655.19	493228.37	20,43
6	2547700.25	493226.16	10,72
7	2547708.07	493205.05	12,31
8	2547710.25	493219.74	3,37
9	2547710.07	493219.74	21,13
10	2547228.85	493243.46	1,50
11	2547351.45	493234.66	1,67
12	2547371.05	493245.43	6,66
13	2547371.45	493245.16	5,59
14	2547471.07	493244.49	1,53
15	2547471.34	493244.25	4,72
16	2547766.10	493247.16	31,59
17	2547766.10	493247.16	38
18	2547775.21	493247.48	11,02
19	2547784.36	493248.91	9,66
20	2547782.33	493248.74	9,97
21	2547798.95	493249.01	8,60
22	2547802.07	493251.07	27,66
23	2547805.44	493251.24	18,00
24	2547842.01	493252.25	0,98
25	2547842.88	493252.25	10,84
26	2547852.94	493252.90	9,30
27	2547851.10	493252.95	9,14
28	2547851.10	493253.56	5,14
29	2547875.10	493258.60	5,21
30	2547875.93	493254.86	6,74
31	2547885.50	493256.15	3,89
32	2547895.23	493257.24	2,70
33	2547892.77	493258.15	6,74
34	2547899.00	493254.95	9,17
35	2547901.50	493254.33	9,55
36	2547901.50	493248.25	10,38
37	2547925.55	493250.01	10,90
38	2547934.74	493257.21	8,66
39	2547942.04	493251.87	3,47
40	2547950.05	493256.51	9,42
41	2547959.47	493256.20	19,63
42	2547965.25	493256.25	10,26
43	2547986.31	493259.05	10,85
44	2547998.75	493257.41	3,57
45	2548001.55	493257.49	5,05
46	2548008.69	493257.84	1,62
47	2548010.71	493264.76	89,62
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 45.332,47 M <sup>2</sup>			

<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PROPIETARIO:</b> ELKIN JIMENEZ JAIMES Y OTROS
<b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b> 	<b>CÉDULA CATASTRAL:</b> 2051700020000000020152000000000 <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 1192-16864
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b>
ÁREA TOTAL ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE UF7 PAILITAS - CURUMANÍ	<p>MAGNA-SERGAS-CTM12 Proyecto: Transverso Mercado Datum: Madrid Elevación: 5,000.000,0000 Geografía: 2,000.000,0000 Scale Factor: 5,9998 Latitude Of Origin: 4,0000 Units: Meter</p> <p>PR RUTA 4515 FECHA: 18/09/2025</p>
189.754,00 m <sup>2</sup> 45.332,47 m <sup>2</sup> 144.421,53 m <sup>2</sup> 144.421,53 m <sup>2</sup> 0,00 m <sup>2</sup>	<p>CONVENCIOS</p> <p>CERCAS — CANTOS CARRETEABLES DRENAGE_DOBLE — DRAINAGE_DOBLE DRENAGE_SENCOLE — DRAINAGE_SENCOLE LAGUNAS — LAGUNAS</p> <p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RUTA 4515 PR INICIO: K 41+524,82 I FINAL: K 42+265,81 D</p> <p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ PUNTO DE INFLEXION</li> <li>— CERCAS</li> <li>— CANTOS CARRETEABLES</li> <li>— DRENAGE_DOBLE</li> <li>— DRENAGE_SENCOLE</li> <li>— LAGUNAS</li> <li>— CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>— FRANJA DE COMPA</li> <li>— FRANJA DE PRECIO</li> <li>— FRANJA DE PRECIO REQUERIDO</li> <li>— LÍNEA DE ABSISAS</li> <li>— BERMAS Y CALZADAS</li> <li>— EJE DE CALZADAS</li> <li>— CHIVIALES</li> <li>— RED ELECTRICA</li> <li>■ AREA REQUERIDA</li> <li>■ PRECIO</li> <li>■ PRECIO REQUERIDO</li> <li>■ AREA_RONDA_HIDR</li> <li>■ RONDA_HIDR</li> </ul>
189.754,00 m <sup>2</sup> 45.332,47 m <sup>2</sup> 144.421,53 m <sup>2</sup> 144.421,53 m <sup>2</sup> 0,00 m <sup>2</sup>	<p>PLANO No. 5 DE 5 COORDENADAS</p> <p>CÓDIGO: FT-PRE-005 VERSIÓN: 001 FECHA: 26-01-2023</p>

PLANO PREDIAL

Gabriel Andres de la Hoz Ceballos  
Efecto: Gabriel Andres de la Hoz Ceballos, ATC  
MP 08225-2087986 ATC

40

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
“CORFELONJAS”**

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



**16.6. CERTIFICADO DE TRADICION**

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: 2509187690121399060 Nro Matrícula: 192-16864

Página 1 TURNO: 2025-192-1-18425

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:49:55 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 última página

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

FECHA APERTURA: 07-10-1994 RADICACION: 94-01904 CON: RESOLUCION DE: 23-06-1994

CODIGO CATASTRAL: 2051700020000002015200000000 COD CATASTRAL ANT: 000200020152000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

SE DEJA CONSTANCIA DEL DOCUMENTO O LA RESOLUCION # 000651 DEL 23-06-94 INCORA VALLEDUPAR EN EL CUAL SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS LOS PLANOS CORRESPONDIENTES. CON EXTENSION DE 18 HAS 9.754 M<sup>2</sup>. CON FUNDAMENTO EN: RESOLUCION INCORA

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

DE LA TRADICION: 1. QUE EL DERECHO DE DOMINIO Y PROPIEDAD SOBRE ESTE PREDIO FUE ADQUIRIDO POR LOS SEÑORES ISIDRO Y NEPONUCENO JAIMES BARRERA, POR RESOLUCION DE ADJUDICACION #557 DEL 20-11-57 OROGINADA DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA DIVISION DE RECURSOS NATURALES SECCION BALDIOS REGISTRADA EL 30-12-57. PROTOCOLIZADA POR ESC. # 186 DEL 09-09-71 LR 2 TOMO 1 PARTIDA 474 FOLIO 38.- 2. REGISTRO DE FECHA 15-04-77 ESC#1112 DEL 05-04-77 NOT. 2. BUCARAMANGA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: JAIMES BARRERA, NEPOMUCENO JAIMES BARRERA, ISIDRO A: JAIMES BARRERA, NEPOMUCENO.- 3. REGISTRO DE FECHA 25-06-79 ESC#1813 DEL 19-06-79 NOT. 3. BUCARAMANGA COMPROVENTA VALOR \$3.000.000.00 DE: JAIMES BARRERA, NEPOMUCENO A: TRUJILLO MEDINA, LUIS ENRIQUE.- 4. REGISTRO DE FECHA 06-09-82 ESC#2666 DEL 17-08-82 NOT. 3. BUCARAMANGA COMPROVENTA COMUN Y PROINDIVISO 50% VALOR \$1.500.000.00 DE: TRUJILLO MEDINA, LUIS ENRIQUE A: CALDERON RODRIGUEZ, JESUS MARIA.- 5. REGISTRO DE FECHA 20-12-83 ESC# 5437 DEL 01-12-83 NOT. 3. BUCARAMANGA COMPROVENTA COMUN Y PROINDIVISO 50% VALOR \$3.325.000.00 DE: TRUJILLO MEDINA, LUIS ENRIQUE A: CALDERON RIVEROS LUIS AMIRO-CALDERON CALVO, JESUS MARIA-CALDERON DE PEÑARANDA, SOFIA-CALDERON DE RIVEROS, ANA ZOBEIDA.- 6. REGISTRO DE FECHA 05-08-93 ESC#270 DEL 04-08-93 NOT. UNI. CHIRIGUANA COMPROVENTA VALOR \$88.774.314.00 DE: CALDERON RODRIGUEZ, JESUS MARIA-CALDERON CALVO, JESUS MARIA-CALDERON RIVEROS, LUIS AMIRO-CALDERON DE PEÑARANDA, SOFIA-CALDERON RIVEROS, ANA ZOBEIDA A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) PARCELA 12

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

192 - 27

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-10-1994 Radicación: 01904**

Doc: RESOLUCION 000651 DEL 23-06-1994 INCORA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$4,636,325

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



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: 2509187690121399060**

**Nro Matrícula: 192-16864**

Página 2 TURNO: 2025-192-1-18425

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:49:55 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

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: DURAN TORRADO MARIA ANTONIA

CC# 26921076 X

A: JAIMES DURAN GEORGINA

CC# 36585019 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-10-1994 Radicación: 01904**

Doc: RESOLUCION 000651 DEL 23-06-1994 INCORA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: DURAN TORRADO MARIA ANTONIA

CC# 26921076 X

A: JAIMES DURAN GEORGINA

CC# 36585019 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-2008 Radicación: 081842**

Doc: ESCRITURA 115 DEL 31-07-2008 NOTARIA UNICA DE PAILITAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA GRAVAMEN

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

DE: DURAN TORRADO MARIA ANTONIA

CC# 26921076

DE: JAIMES DURAN GEORGINA

CC# 36585019

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2013 Radicación: 2013-192-6-2055**

Doc: ESCRITURA 180 DEL 02-05-2013 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION 50%

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

DE: DURAN TORRADO MARIA ANTONIA

CC# 26921076

A: JAIMES DURAN GEORGINA

CC# 36585019 X 100%

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-10-2014 Radicación: 2014-192-6-2500**

Doc: OFICIO 1577 DEL 20-10-2014 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PAILITAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: JAIMES DURAN GEORGINA

CC# 36585019 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-06-2024 Radicación: 2024-192-6-1823**



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: 2509187690121399060**

**Nro Matrícula: 192-16864**

Página 3 TURNO: 2025-192-1-18425

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:49:55 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

Doc: OFICIO 0259 DEL 06-05-2024 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE PAILITAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL--DEJA SIN VALIDEZ EL OFICIO N° 1577 DE FECHA 20/10/2014

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: JAIMES DURAN GEORGINA

CC# 36585019 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-192-6-3700

Doc: OFICIO 00057 DEL 23-09-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO HOY AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA NIT# 8301259969

CC# 36585019 X

A: JAIMES DURAN GEORGINA

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 08-08-2025 Radicación: 2025-192-6-2909

Doc: ESCRITURA 115 DEL 04-08-2025 NOTARIA UNICA DE EL PASO VALOR ACTO: \$20,456,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: JAIMES DURAN GEORGINA CC# 36585019

A: BUSTAMENTE JAIMES DANIEL CC# 6795735 X 20%

A: BUSTAMENTE PEDRAZA FRANKLIN RC# 1127344570 X 20%

A: JIMENEZ JAIMES ALEXANDER CC# 12495984 X 20%

A: JIMENEZ JAIMES ELKIN CC# 77190068 X 20%

A: JIMENEZ JAIMES ORLANDO CC# 12495288 X 20%

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**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)

\*\*\*  
 \*\*\*  
 \*\*\*  
 \*\*\*

43



La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509187690121399060**

**Nro Matrícula: 192-16864**

Página 4 TURNO: 2025-192-1-18425

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:49:55 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-192-1-18425

FECHA: 18-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR BACCA ZAMBRANO  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



**16.7. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

CULTIVO/ESPECIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO
ACEITUNO Ø = 0,20 m	UND	\$ 35.701,58
ACEITUNO Ø = 0,30 m	UND	\$ 107.104,75
ALGARROBO Ø = 0,20 m	UND	\$ 33.470,24
ALGARROBO Ø = 0,30 m	UND	\$ 101.526,38
BALAUSTRÉ Ø = 0,10 m	UND	\$ 17.850,79
BALAUSTRÉ Ø = 0,20 m	UND	\$ 17.850,79
CAFECITO Ø = 0,50 m	UND	\$ 148.756,61
CAMPANO Ø = 0,10 m	UND	\$ 33.470,24
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,20 m	UND	\$ 17.850,79
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,30 m	UND	\$ 40.164,28
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,40 m	UND	\$ 66.940,47
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,50 m	UND	\$ 148.756,61
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,70 m	UND	\$ 315.859,86
CAÑAFÍSTULA Ø = 0,90 m	UND	\$ 602.464,25
CARACOLÍ Ø = 0,50 m	UND	\$ 793.368,56
CARACOLÍ Ø = 0,90 m	UND	\$ 2.891.828,39
CARACOLÍ Ø = 1,00 m	UND	\$ 2.891.828,39
CARACOLÍ Ø = 1,10 m	UND	\$ 2.891.828,39
CAUCHO Ø = 0,50 m	UND	\$ 511.350,83
CEIBA BRUJA Ø = 0,10 m	UND	\$ 33.470,24
CEIBA LECHOSA Ø = 0,50 m	UND	\$ 511.350,83
CEIBA LECHOSA Ø = 0,70 m	UND	\$ 1.184.474,47
CEIBA TOLÚA Ø = 1,20 m	UND	\$ 2.891.828,39
DIVIDIVI Ø = 0,20 m	UND	\$ 17.850,79
GUAMO CASTILLA Ø = 0,50 m	UND	\$ 511.350,83
GUÁSIMO Ø = 0,20 m	UND	\$ 17.850,79
GUÁSIMO Ø = 0,30 m	UND	\$ 40.164,28
GUÁSIMO Ø = 0,50 m	UND	\$ 148.756,61
GUAYACÁN Ø = 0,20 m	UND	\$ 33.470,24
HIGO AMARILLO Ø = 0,10 m	UND	\$ 33.470,24
HIGO AMARILLO Ø = 0,20 m	UND	\$ 33.470,24
HIGO AMARILLO Ø = 0,30 m	UND	\$ 101.526,38
HIGO AMARILLO Ø = 0,50 m	UND	\$ 511.350,83
HOBO Ø = 0,20 m	UND	\$ 17.850,79
HOBO Ø = 0,30 m	UND	\$ 40.164,28
HOBO Ø = 0,50 m	UND	\$ 148.756,61
HOBO Ø = 0,70 m	UND	\$ 315.859,86
HOBO Ø = 0,90 m	UND	\$ 602.464,25
HOBO Ø = 1,00 m	UND	\$ 602.464,25
LAUREL Ø = 0,20 m	UND	\$ 35.701,58



**PREDIO PA-006V**

CULTIVO/ESPECIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN	UND	\$ 289.305,76
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,10 m	UND	\$ 33.470,24
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,50 m	UND	\$ 511.350,83
MAMÓN DE MONTE Ø = 0,70 m	UND	\$ 1.184.474,47
MAMONCILLO Ø = 0,30 m	UND	\$ 101.526,38
MAMONCILLO Ø = 0,70 m	UND	\$ 1.184.474,47
PAPAYUELO Ø = 0,20 m	UND	\$ 17.850,79
PIÑÓN Ø = 0,30 m	UND	\$ 107.104,75
PIÑÓN Ø = 0,50 m	UND	\$ 793.368,56
POLVILLO Ø = 0,10 m	UND	\$ 35.701,58
POLVILLO Ø = 0,20 m	UND	\$ 35.701,58
POLVILLO Ø = 0,30 m	UND	\$ 107.104,75
POLVILLO Ø = 0,60 m	UND	\$ 793.368,56
RABO DE IGUANO Ø = 0,30 m	UND	\$ 40.164,28
RESBALA MONO Ø = 0,10 m	UND	\$ 33.470,24
RESBALA MONO Ø = 0,20 m	UND	\$ 33.470,24
ROBLE Ø = 0,20 m	UND	\$ 35.701,58
SANGRO Ø = 0,20 m	UND	\$ 17.850,79
SANGRO Ø = 0,30 m	UND	\$ 40.164,28
SANGRO Ø = 0,50 m	UND	\$ 148.756,61
SANGRO Ø = 0,70 m	UND	\$ 315.859,86
SOLERA Ø = 0,10 m	UND	\$ 35.701,58
SOLERA Ø = 0,20 m	UND	\$ 35.701,58
PASTO CUCUYINA	m2	\$ 263,00

**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° PA-006V**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 26 de septiembre 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.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	Nº Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	PA-006V	\$ \$ 186.529.783,00	\$ 0,00	\$ \$ 186.529.783,00

47

**SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

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

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

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.

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



**PREDIO PA-006V**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES  
ACTA N° PA-006V**

**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

48



PIN de Validación: afe40aa3



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 #10-100 Oficina 1003  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención al cliente: 1-800-423-640  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

**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

49

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
24 Ene 2017

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
24 Ene 2017

Régimen  
Régimen Académico

Página 1 de 3

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: afe40aa3



**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**

**50**

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**24 Ene 2017**

Régimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**25 Sep 2017**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: afe40aa3



**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.



**PIN DE VALIDACIÓN**

afe40aa3

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 3 de 3

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: acbc0a59



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 N° 10-40 Of. 303  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de Atención: 1-800-423-640  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

**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 avalador 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

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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: acbc0a59



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 N° 10-40 Of. 303  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de Atención: 1-800-111-1111 N.A.  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**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**

**53**

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: acbc0a59



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 N° 10-100  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de Atención a la Clientela: 1.800.423.640  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12

Teléfono: 3142542801

Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

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

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

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

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

Página 3 de 4

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PA-006V**



PIN de Validación: acbc0a59



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 100 # 100-100 Bogotá D.C - Colombia  
Línea de Atención: 111-00-0000 A.N.A.  
En Bogotá: 359 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

**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**

acbc0a59

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

55

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 4 de 4

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: b5890a9e



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores  
<http://www.ana.org.co>  
Calle 99 # 10-100 Oficina 1003  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención al cliente: 1-800-423-640  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

**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**

**56**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**01 Jul 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**01 Jul 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**

Página 1 de 4

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: b5890a9e



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 # 10-100 Oficina 1003  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de Consulta: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
**Régimen Académico**

57

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
**Régimen Académico**

Página 2 de 4

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: b5890a9e



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 # 10-100 Oficina 1003  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de Consulta: 01-8000-423-640  
En Bogotá: 385 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000-423-640

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

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

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesista- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PA-006V**



PIN de Validación: b5890a9e



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 89 # 10-100 Bogotá D.C. - Colombia  
Línea Directa: 355 97 40  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01 800 423 640

**E(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**

**b5890a9e**

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

**59**

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 4 de 4

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: c43b0b4a



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

**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

60

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
03 Ene 2019

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c43b0b4a



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

**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 <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	Régimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------

**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 <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------

61

**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 <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------



PIN de Validación: c43b0b4a



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

**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**

62

**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**

Página 3 de 5

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: c43b0b4a

### 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**

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

Fecha de inscripción  
**28 Oct 2021**

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

Los datos de contacto del Atacado

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

Teléfono: 3164697463

Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.com

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

**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 análisis - Incatec

Técnico laboral por competencias en Técnico e  
Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Evaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO DE JESÚS 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 Evaluadores ARAV (antes ANAV).



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PA-006V**



PIN de Validación: c43b0b4a



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES



**PIN DE VALIDACIÓN**

c43b0b4a

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 veintidos (22) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

## INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**

Bogotá D.C., febrero de 2025

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
“CORFELONJAS”**



## 1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

### 1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

**1.2. COSTOS INDIRECTOS:** incluye administración y asistencia técnica.

#### Metodología empleada:

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

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

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

### 1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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

#### 1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

#### COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

##### 2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

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

**Tabla No.1:** Costos cultivos ciclo corto.

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

#### COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

##### 1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

3

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			Minima por Planta	Valor Intermedio por Planta	Máxima por Planta
Guanábana Común	3	\$ 17.847.731	\$ 11.681.395	5400	2784	\$ 2.300	\$ 2.500	\$ 12.420.000	\$ 6.960.000	234	126.192.85	\$ 165.504	\$ 227.000	\$ 335.504
Limón Tahiti	3	\$ 17.847.731	\$ 4.556.690	8550	16150	\$ 1.000	\$ 8.550.000	\$ 24.225.000	\$ 278	44.274.23	\$ 116.000	\$ 120.151	\$ 289.306	
Mango Común	3	\$ 16.625.431	\$ 9.802.131	10100	11450	\$ 900	\$ 1.100	\$ 9.090.000	\$ 12.595.000	150	176.183.75	\$ 282.000.000	\$ 292.633	\$ 362.733
Plátano /banano	0.8	\$ 12.920.798	\$ 12.324.730	33600	36900	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 53.760.000	\$ 44.280.000	1.150	21.952.63	\$ 47.000	\$ 48.634	\$ 42.039
Aguacate	2	\$ 14.362.925	\$ 6.708.525	6000	7000	\$ 1.500	\$ 1.400	\$ 14.400.000	\$ 17.150.000	1.111	13.403.86	\$ 18.000	\$ 18.675.97	\$ 20.656
Guayaba	2	\$ 12.248.420	\$ 9.916.220	9000	10000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 15.000.000	\$ 21.000.000	200	105.357.25	\$ 214.000	\$ 221.815	\$ 281.815
Melon	0.3	\$ 27.056.799	N/A	15000	18000	\$ 2.800	\$ 3.000	\$ 42.000.000	\$ 54.000.000	5.000	55.411.60	\$ 138.000	\$ 143.120	\$ 180.620

CULTIVO	COSTOS PRODUCCION / HECTAREA	COSTOS SOSTENIMIENTO	PERIODO SOSTENIMIENTO	COSTOS TOTALES/HA	VALOR TOTAL /HA	NUMERO PLANTAS /HA	VALOR/PLANTA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
Maracuya-cholupa	\$ 25.106.455	\$ 13.846.150	1,5	\$ 45.876.663	\$ 4.588	1150	\$ 39.893	\$ 31.914	\$ 47.871
Borojo	\$ 14.274.950	\$ 13.180.135	10	\$ 146.076.450	\$ 14.608	625	\$ 233.722	\$ 186.978	\$ 280.467
Araza	\$ 8.294.950	\$ 7.425.550	5	\$ 45.422.700	\$ 4.542	156	\$ 291.171	\$ 232.937	\$ 349.405
Cacao	\$ 22.312.300	\$ 8.561.750	12	\$ 125.053.300	\$ 12.505	1100	\$ 113.688	\$ 90.948	\$ 136.422
Piña	\$ 41.797.900	\$ 13.576.900	2	\$ 68.951.700	\$ 6.895	31000	\$ 2.224	\$ 1.779	\$ 2.669
Palma de Chontaduro	\$ 18.646.675	\$ 6.832.150	15	\$ 121.128.925	\$ 12.113	100	\$ 1.211.289	\$ 969.031	\$ 1.453.547

Especie	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen adoptado m <sup>3</sup>	\$/m <sup>3</sup>	Valor planta
Corozo Rango: ≤0.20	0.15	2	0.7	0.0247401	\$ 212.332.09	\$ 5.253
Corozo Rango: 0.21 - 0.40	0.3	4	0.7	0.1979208	\$ 212.332.09	\$ 42.025
Corozo Rango: 0.41 - 0.60	0.5	4	0.7	0.54978	\$ 212.332.09	\$ 116.736
Corozo Rango: 0.61 - 0.80	0.7	4	0.5	0.769692	\$ 212.332.09	\$ 163.430
Corozo Rango: 0.81 - 1	0.9	4	0.35	0.8906436	\$ 212.332.09	\$ 189.112
Corozo Rango: 1.01 - 1.2	1.1	4	0.35	1.3304676	\$ 212.332.09	\$ 282.501
Corozo Rango: 1.21 - 1.4	1.3	4	0.35	1.8582564	\$ 212.332.09	\$ 394.567
Corozo Rango: 1.41 - 1.6	1.5	4	0.35	2.47401	\$ 212.332.09	\$ 525.312
Corozo Rango: 1.61 - 1.8	1.7	4	0.35	3.177284	\$ 212.332.09	\$ 674.734
Corozo Rango: 1.81 - 2	1.9	4	0.35	3.9504116	\$ 212.332.09	\$ 842.833

NOMBRE DE LA ESPECIE	DAP (0.10-0.20 m)	DAP (0.21-0.40m)	DAP (0.40-0.60m)	DAP (0.61 m)
POMARROSO	\$ 4.757.61	\$ 33.058.12	\$ 137.742.18	\$ 359.966.25

**Tabla No.2:** Costos cultivos permanentes.

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

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

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



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

**Tabla No.3: Costos cultivo palma africana.**

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

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

## **2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES**

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

**4**

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

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

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

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

**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



**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, Mamonicillo, 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, Cauchó, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arrayan, Icaco.

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

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

Azahar de la India, matarratón, Mancamula, Canelillo, Cabalonga, Uvito, Aromo, Chicho, Coco, Cocotero, Ciruela, Ciruelo, Corazón fino, Icaco, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Totumo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranjo, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, 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, Higueron, Anon liso, Papaya, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Limón, 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.

5

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

**Telefax: 6123378**



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:

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

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.  
h<sub>T</sub> o h<sub>C</sub>: Altura Total o Altura Comercial.  
f: Factor de Forma.

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

6

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

#### Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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

#### 3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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

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

7

#### ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

No	ESPECIE FRUTALES/ORNAMENTALES	VIVERO: VIVERO MIGRAGUAL ATENDIDO POR PATRICIA GAVIRIA, TELEFONO: 312-2686149	VIVERO: VIVERO AGUA VIVA, ATENDIDO POR JAIR O ARAGON, TELEFONO: 301-5097683	VIVERO LAS ACACIAS, ATENDIDO MARIA KARINA ROSALES, TELEFONO: RIO 6619384	VIVERO TRONCAL, ATENDIDO POR JUAN CARLOS, TELEFONO: 320-5234363	VIVERO MIS TRES GIRASOLES, ATENDIDO POR CINDI CHAMORRO TELEFONO: 310-7609737	VALOR ADOPTADO MINIMO	VALOR ADOPTADO MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO						
1	spl 11 <i>Aspidosperma cuspa</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 3.500	\$ 4.000	\$ 4.500	\$ 2.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.625	\$ 4.063	\$ 41.963	\$ 75.763	
2	diomate <i>Astronium fraxinifolium</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
3	guanero <i>Astronium graveolens</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
4	trébol claro <i>Attelea herbert-smithii</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
5	onoto <i>Bixa orellana</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
6	bija <i>Bursera glabra</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
7	indio desnudo <i>Bursera simaruba</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
8	pringamosa <i>Crotonocarpus urens</i>	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.250	\$ 3.750	\$ 41.650	\$ 75.450	
9	bototo <i>Cochliospermum vitifolii</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
10	caracaro <i>Enterolobium cyclocarpum</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
11	ficus <i>Ficus elaeis</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
12	brasil <i>Haematoxylum brasiletto</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
13	ceibo <i>Hura crepitans</i>	\$ 10.000	\$ 12.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 12.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 6.250	\$ 43.525	\$ 77.325
14	zapollo <i>Jatropha cf. curcas</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
15	raboiguana <i>Machetaria bioculata</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
16	uña de gato <i>Machetaria humboldti</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 5.500	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
17	spl15 <i>Moyettia longipes</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
18	spl50 <i>Melicoccus oliviformis</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
19	spl12 <i>Neea cf. divaricata</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
20	spl-1 <i>Neea floribunda</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
21	guamacho <i>Pereis guamacho</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
22	hd5 <i>Ruprechtia cf. carinata</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
23	volador <i>Ruprechtia ramiflora</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
24	senna <i>Senna aturana</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
25	sp14 <i>Simira cordifolia</i>	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700	
26	cardon <i>Stenocereus priesii</i>	\$ 5.000	\$ 7.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.750	\$ 5.000	\$ 4.375	\$ 42.275	\$ 76.075	
27	Swinglea	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.600	\$ 10.600	\$ 11.000	\$ 11.000	\$ 11.000	\$ 10.602.88						

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



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

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

8

### 3.2 BOSQUE NATURAL

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

### BOSQUE NATURAL

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

**Tabla No.6:** Costos bosque natural

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.**

Para determinar el valor por m<sup>2</sup> 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 humidícola, 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 <sup>2</sup>	480
Pasto Natural	\$ 2.625.650	m <sup>2</sup>	263
Pasto de Corte	\$ 7.724.500	m <sup>2</sup>	772

**Tabla No.7:** Presupuesto para pasturas.

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

**ANEXOS****Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025**



## Fuentes de consulta:

1. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales.
2. Especies ornamentales, forestales maderables. Las cifras se obtuvieron de viveros consultados en la zona de influencia donde se obtuvo la muestra objeto de estudio. También se realizó consultoría con un profesional especializado: el ingeniero forestal Sebastian Rodriguez, teléfono 310-8591015.
3. Viveros consultados: Vivero Mi Jaragual, Patricia Gaviria - teléfono: 3112686149. Vivero Agua Viva, Jairo Aragon - teléfono: 3015097683. Vivero Las Acacias, Maria Karina Rosales - teléfono: 6619384. Vivero Troncal, Juan Carlos - teléfono: 3205234361. Vivero Mis Tres Girasoles, Cindi Chamorro - teléfono: 310-7609737
4. Base de datos Trópicos. Jardín botánico de Missouri.  
<https://www.tropicos.org/home>
5. Catalogo virtual de flora del valle de aburra  
<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/>
6. Catálogo de árboles urbanos en Colombia  
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>
7. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional.  
<http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/>
8. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.
9. La flora ornamental de la región de murcia <https://www.arbolesornamentales.es/>
10. Herbario virtual del mediterráneo occidental, <http://herbarivirtual.uib.es/>

10

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO  
BUSTOS

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

### **CONSTITUCION POLITICA.**

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

### **LEY 9 DE 1989.**

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

#### **CAPÍTULO III**

##### **De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

### **LEY 388 DE 1997**

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

#### **CAPÍTULO VII**

##### **Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **LEY 1562 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

Artículo 399. Expropiación por vía judicial

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso. Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.
2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.
3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.
4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.
5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sentencia que deniega la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo.

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

#### LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

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

#### CAPÍTULO I

##### Gestión y Adquisición Predial

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

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

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley. La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

56 de 1981.

**Ley 1742 de 2014**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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